PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2005

Mis en compatibilité avec l'AVAP par DCM du XXX

D-1 REGLEMENT

- Dispositions générales
- Zones N et UP
- Zones UM-A, UM-B, UM-D et UM-E
- Zone UE-B

Projet de mise en compatibilité avec l'AVAP

Rapport de présentation A
PADD B
Orientations d'aménagement C
Règlement D
Documents graphiques E
Annexes F
Documents informatifs G

Grenoble
ville durable

DISPOSITIONS GENERALES

Plan local de l'urbanisme
Approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2005
Modifié par délibérations du conseil municipal du 19 novembre 2007 et du 25 juin 2012
Révision simplifiée secteur Esplanade approuvée par délibération du conseil municipal du 25 juin 2012.
Mis à jour par arrêtés du Maire des 1er septembre 2006, 7 novembre 2007, 10 décembre 2007,
4 septembre 2009, 7 juin 2010, 26 août 2011 et 28 février 2013.
Mis en compatibilité avec l'AVAP par délibération du conseil municipal du XXXXX

Les dispositions générales ont pour objet de présenter, après un court mode d'emploi, les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et notamment le règlement.

Elles expliquent ensuite en quoi la règle d'urbanisme s'applique différemment :
- selon la localisation du projet dans les différentes parties du territoire,
- selon la nature du projet envisagé.

La règle d'urbanisme définit à la fois une constructibilité maximale théorique et l'obligation de prise en compte du contexte environnant qui peut conduire à une réduction de la constructibilité maximale théorique.

SOMMAIRE DES DISPOSITIONS GENERALES

MODE D'EMPLOI 2

PRESENTATION DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME 2

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DE LA REGLE D'URBANISME 3
Les règles d'urbanisme applicables sur l'ensemble du territoire 4
Les dispositions législatives 4
Les règles impératives du règlement national d'urbanisme 4
Le sursis à statuer 5
Les règles d'urbanisme différenciées selon les parties de la commune 6
Les zones du PLU 6
Les documents graphiques 6
Les périmètres et réseaux 6

CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DE LA REGLE 7
La conformité des travaux avec le PLU 7
Les changements de destination 7
Les adaptations mineures 7
Les travaux d'intervention sur le bâti existant 8
Les autorisations et déclarations préalables 8
Celles prévues par le code de l'urbanisme. 8
Celles prévues par d'autres codes et législations 11
La portée du règlement à l'égard des autres règles 11

LES OBJECTIFS DE LA REGLE D'URBANISME 13
"Les parties entre guillemets reprennent les citations exactes des textes législatifs ou réglementaires en vigueur à la date d'approbation du PLU."

Chapitre 1 MODE D'EMPLOI

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :
- ***Articles 1-2*** : Des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions.
- ***Articles 3-4*** : Des obligations en matière de desserte par les réseaux et les voies.
- ***Articles 6-7-8*** : Des implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites avec le(s) terrain(s) voisin(s) et aux constructions sur une même unité foncière.
- ***Article 10*** : De la hauteur de la construction.
- ***Article 11*** : De l'aspect extérieur de la construction.
- ***Article 12*** : Des exigences en matière de stationnement.
- ***Article 13*** : Du traitement des espaces extérieurs.
- ***Article 14*** : Du coefficient d'occupation des sols

Ces dispositions définissent une constructibilité maximale théorique et l'obligation de prise en compte du contexte environnant qui peut conduire à la réduction de la constructibilité maximale théorique.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.
(voir Présentation du PLU)

Toute personne peut contacter la Direction de l'Urbanisme, Service Urbanisme Réglementaire de la Ville de Grenoble pour connaître les règles nationales rassemblées dans le code de l'Urbanisme, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.
Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans un zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.
(voir Champ d'Application Territorial).

Il est recommandé de contacter le service instructeur de la ville pour connaître :
- la faisabilité de votre projet ;
- le type de demande d'autorisation ou de déclaration préalable à déposer en mairie préalablement à l'engagement de tous travaux ;
- les pièces à joindre à la demande qui doivent permettrent de décrire la situation du bien, son contexte et la nature des travaux projetés ;
- les taxes d'urbanisme générées par votre projet ;
- ainsi que les éventuelles autres formalités.
(voir Champ d'Application Matériel).

Chapitre 2 PRESENTATION DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME

Cette section présente les différents éléments composant le PLU et leur *portée juridique* respective sur les occupations et les utilisations du sol.

A noter : Les dispositions règlementaires concernant le Plan Local d'Urbanisme sont issues de la législation en vigueur lors de l'élaboration du PLU.

Le PLU est composé :

1. du **rapport de présentation** :"Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerces, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur."
   Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.

2. du **projet d'aménagement et de développement durable** (PADD): "Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune de Grenoble, illustrées par des cartes."

3. des *orientations* **d'aménagement** : "Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."
   Les occupations et utilisations doivent être <u>compatibles</u> avec les orientations générales et détaillées du PLU.

4. du règlement : "Il comprend des **documents graphiques** qui délimitent les zones urbaines, les zones naturelles et forestières ainsi qu'un **document écrit** qui fixe les règles et les servitudes applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les documents graphiques peuvent également édicter des règles ou des servitudes, dont la nature est précisée en légende, en complément ou en substitution de la règle écrite. L'ensemble de ces règles peuvent comporter l'interdiction de construire. Elles définissent, en fonction des circonstances locales, l'implantation, les dimensions, l'aspect des constructions ainsi que l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant."
   Les occupations et utilisations doivent être <u>conformes</u> à ces dispositions écrites et graphiques.
   Le règlement de la commune de Grenoble est accompagné de **notices** ayant valeur de règles et de recommandations.

5. des annexes : "Elles comportent les servitudes d'utilité publique (comme ~~la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager~~ l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) qui affectent les occupations et les utilisations des sols ainsi que d'autres documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols."
   Les occupations et utilisations doivent être <u>conformes</u> aux prescriptions des servitudes d'utilité publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.

Chapitre 3 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DE LA REGLE D'URBANISME

Chapitre 3 1- LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES SUR TOUTE LA COMMUNE

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Grenoble.

Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.
En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, "dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

Sur l'ensemble du territoire national, les dispositions suivantes du code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Ces textes sont reproduits selon leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES

- Article L.110 du code de l'Urbanisme : **le patrimoine commun de la nation**

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le réchauffement climatique et à l'adaptation à ce changement."

- Article L.111-1-1 **: les directives territoriales d'aménagement**

"Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires."

- L.421-6 **: la déclaration d'utilité publique**

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols (…) et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique".

LES REGLES IMPERATIVES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

- Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : **la salubrité et la sécurité publique**

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

- Article R.111-4 **: les sites et vestiges archéologiques**

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

- Article R.111-15 **: le respect de l'environnement**

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

- Article R.111-21 **: le caractère des lieux avoisinants**

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables dans ~~la ZPPAUP~~ l'AVAP.

LE SURSIS A STATUER

- Article L.111-7 du code de l'Urbanisme

"**Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation** concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement".

Article L.111-8 **: modalités**

"Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.
Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. […]"

- Article L.111-9 **: la déclaration d'utilité publique**

"L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération."

- Article L.111-10 **: les travaux publics et les périmètres d'étude d'opération d'aménagement**

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. […]
Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

• Article L.111-11 **: le droit de délaissement**
"Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants."

• Article L.123-6 **: la révision du PLU**
"A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan."

Chapitre 3

2- LES REGLES D'URBANISME DIFFERENCIEES SELON LES PARTIES DE LA COMMUNE

LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE EST DIVISE EN DIFFERENTES ZONES, REPRISES DANS LE REGLEMENT :

- Les zones urbaines dites mixtes (UM).
- Les zones urbaines dites économiques (UE).
- Les zones de parc urbain (UP).
- Les zones naturelles (N).

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT FONT EGALEMENT APPARAITRE :

- Les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les zones non aedificandi (non constructibles), les marges de reculement.
- Les plans de masse.
- Le plan des formes urbaines qui définit l'implantation et la hauteur des constructions, en complément du règlement écrit.
- Le plan des protections du patrimoine qui localise, au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme, des éléments bâtis et végétaux remarquables ainsi que des ensembles urbains homogènes.
- Le plan des périmètres de tramway.
- Le plan des linéaires d'activités.
- La carte des aléas.
- Le plan de la mixité sociale.

LE TERRITOIRE EST ENSUITE RECOUVERT PAR DIFFERENTS PERIMETRES ET RESEAUX.

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sont intégrées au PLU depuis 2000 et n'ont plus de règlement d'aménagement de zone spécifique.
  - ZAC Europole I et II
  - ZAC Vigny-Musset
  - ZAC Teisseire-Jouhaux
  - ZAC Leconte de Lisle
  - ZAC Mistral-Eaux Claires
  - ZAC de Bonne
  - ZAC Bouchayer-Viallet
  - ZAC Beauvert
  - ZAC Blanche Monier

- ZAC de la Presqu'île
- ZAC de l'Esplanade
- ZAC Flaubert

- Les PAE (programmes d'aménagement d'ensemble) :
  - PAE de l'avenue de Constantine
  - PAE Châtelet – Abbaye – JO
- Les secteurs couverts par des orientations d'aménagement.
- Les périmètres de taxe d'aménagement
- Les servitudes d'utilité publique.
- Les périmètres d'étude, régis par l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme.
- Les périmètres de protection :
  - ~~La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), créée par arrêté du Préfet de Région du 25 juillet 2005, révisée par arrêté du maire du 10 mai 2011.~~
  - L' Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) créée par délibération du conseil municipal du XXXXXXX
  - Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007.

  Ces servitudes qui réglementent les occupations et utilisations des sols ont valeur de document d'urbanisme par leurs effets.
  - La carte des aléa (risques naturels et d'incendie).
  - La carte du niveau maximum de la nappe phréatique.
  - Les périmètres de classement des infrastructures routières bruyantes.
  - La carte des périmètres de danger aux abords de la canalisation de gaz
  - Les zones de publicité restreinte.
  - Les périmètres de fouilles archéologiques.
  - Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

  Ces derniers secteurs doivent être pris en compte.
- Les périmètres de préemption régis par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme :
  - Le périmètre de droit de préemption urbain (DPU) créé par la délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 1987 couvrant l'ensemble des zones U du territoire de la commune.
  - Les périmètres de droit de préemption urbain renforcé (DPUR) créés par les délibérations du Conseil Municipal du 27 Juin 1988 (Quartiers anciens – centre ancien – Saint-Laurent et Berriat – Quartier des Arts), du 19 juin 2006 (Vercors – Diderot), du 29 janvier 2007 (Verdun – Agutte Sembat – Lyautey – Fantin Latour), du 20 octobre 2008 (Arlequin – Villeneuve et Esplanade), du 26 octobre 2009 (Pôle gares – Presqu'île) et du 17 mai 2010 (Ligne E de tramway - Libération et extension Esplanade).

  Ou encore :
- Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'élimination des déchets et de chauffage urbain,
- Le zonage de l'assainissement collectif et non collectif.

Chapitre 4 CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DE LA REGLE

Chapitre 4 1- LA CONFORMITE DES TRAVAUX AVEC LE PLU

LA CONFORMITE DES TRAVAUX AVEC LE PLU

"Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan", conformément à l'article L.123-5.

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions réglementaires du PLU et compatibles avec ses orientations, et ce même si ces occupations ou utilisations du sol ne relèvent pas d'une des catégories d'autorisations ou de déclarations prévues par le code de l'urbanisme.
Il est recommandé de consulter le service instructeur de la ville de Grenoble, préalablement à l'engagement de tous travaux ou aménagements, pour s'assurer que ceux-ci respectent les objectifs du PLU.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre, parmi les 9 suivantes : "l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt" et les équipements publics (article R.123-9).
Tout changement de destination est soumis à autorisation ou à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

LES ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" conformément à l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme.
Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Chapitre 4 2- LES AUTORISATIONS ET DECLARATIONS PREALABLES

CELLES PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME.

Depuis l'approbation du PLU le 24 octobre 2005, l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 (ratifiée par la loi portant Engagement National pour le Logement n° 2006-872 du 13 juillet 2006) et son décret d'application n°2007-18 du 5 janvier 2007, entré en vigueur le 1er octobre 2007, ont réformé en profondeur les autorisations d'urbanisme dans le but de :

- clarifier le champ d'application des autorisations d'urbanisme ;
- sécuriser la procédure d'instruction identique, pour chaque catégorie d'autorisation
- préciser les responsabilités respectives des acteurs de l'acte de construire

Les 11 régimes d'autorisation préexistants sont réduits à 3 régimes d'autorisation :
le permis de construire, le permis de démolir et le permis d'aménager.
Les 5 régimes de déclaration sont réduits à un régime unique de **déclaration préalable**.
Le certificat d'urbanisme est maintenu et évolue dans ses effets.

Dans la nouvelle version du code de l'urbanisme issue du décret du 5 janvier 2007, entrée en vigueur le 1er octobre 2007, les dispositions applicables aux autorisations et déclarations préalables sont regroupées en diverses catégories :

catégories	les constructions nouvelles	les travaux exécutés sur constructions existantes et changement de destination des constructions	travaux, installations et aménagement affectant l'utilisation du sol	les lotissements	les clôtures	les coupes et abattages d'arbres	les démoli-tions	les construc-tions temporaires
soumis à permis de construire	L .421-1 R.421-1	L.421-1 R.421-14 à R.421-16						
soumis à déclaration préalable	L.421-4 R.421-9 à R.421-12	L.421-4 R.421-17	L.421-4 R.421-23 à R.421-25	L.442-3	L.421-4 R.421-12	L.130-1		L.421-4
soumis à permis d'aménager			L.421-2 R.421-19 à R.421-22	L.442-2 R.421-19				
soumis à permis de démolir							L.421-3 R.421-26 à R.421-28	
dispensés de toute formalité	L.421-5 R.421-2 à R.421-8	L.421-5 R.421-13	L.421-5 R421-18		R.421-2		R.421-29	L.421-5 R.421-5

- "Le **certificat d'urbanisme**, en fonction de la demande présentée :

a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus…"(article L.410-1).

Quelques précisions :

- Les constructions nouvelles sont soumises à permis de construire par principe.
  Par exception :
  - ne nécessitent aucune formalité : les constructions de faible importance (moins de 2m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, les structures de moins de 12m, les piscines de moins de 10m, le mobilier urbain et les monuments funéraires, les constructions temporaires dans certaines conditions), les ouvrages d'infrastructure ;
  - sont soumises à déclaration préalable de travaux : les constructions créant une surface de plancher ou une emprise au sol comprise entre 2 et 20m², les structures de plus de

12m, les clôtures, les murs de plus de 2m, les piscines sans couverture entre 10 et 100m², les habitations légères de loisirs de plus de 35m² (sauf secteur sauvegardé, site classé et éléments repérés au titre des protections du L.123-1-5-7°).

Les murs dont la hauteur au dessus du sol est inférieure à 2m sont dispensés de toute formalité (article R.421-2) à l'exception des clôtures (sur limites) qui restent soumises à déclaration préalable (en application de la délibération du conseil municipal du 19 novembre 2007).

- Les travaux sur constructions existantes sont dispensés de formalités par principe.
  Par exception, ils sont soumis :
  - à permis de construire s'il y a création de plus de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (nouveau seuil de l'article R.421-14 en application du décret du 7 décembre 2011) ;
  - à déclaration préalable s'il y a création d'une surface comprise entre 2 et 40m² de surface de plancher et d'emprise au sol, pour les ravalements et les modifications d'aspect extérieur, pour les éléments repérés au titre des protections du L.123-1-5-7°.
- Les changements de destination sont soumis :
  - à permis de construire s'il y a modification des structures porteuses ou de la façade ;
  - à déclaration préalable dans tous les autres cas.

- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux réalisés sur des constructions existantes sont dispensés de formalités par principe.
  Par exception, ils sont soumis :
  - à permis d'aménager pour les lotissements avec espaces communs, les remembrements, les affouillements et exhaussements de plus de 2ha, les aires de stationnement de plus de 50 unités et les aires de loisirs dans certaines conditions ;
  - à déclaration préalable pour les lotissements sans espaces communs, les aires d'accueil des gens du voyage, les aménagements d'aires de loisirs et de stationnement de moindre importance, les affouillements et exhaussements entre 100m² et 2ha les coupes et abatages d'arbres, les éléments repérés au titre des protections du L.123-1-5 -7°.

- Le régime du lotissement évolue.
  L'ordonnance du 22 décembre 2011 est venue compléter la réforme du lotissement engagée en 2005.
  En application du nouvel article L.442-1, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.
  Toute division de terrain en vue de construire constitue désormais un lotissement quelque soit le nombre de lots issus de cette division.
  - Le lotissement est soumis à déclaration préalable dès le premier lot divisé en vue de construire et si aucun espace commun n'est réalisé.
  - Le lotissement devrait désormais être soumis à permis d'aménager dans le cas de divisions préalables en vue de bâtir plus de 2 lots et si des espaces communs sont réalisés, quelque soit le nombre de lots.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis démolir, notamment pour les espaces protégés et éléments repérés au titre des protections du L.123-1-5-7° sauf démolitions dans le cadre de la défense nationale, d'immeuble menaçant ruine ou insalubre, de décision de justice, de servitude d'alignement.

Surface de plancher et emprise au sol :

Pour l'application des dispositions précédentes, il sera désormais nécessaire de prendre en compte les nouvelles *surface de plancher* et *emprise au sol* qui font disparaitre les précédentes Surfaces Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

La surface de plancher de la construction (art. R.112-2 du Code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme).

CELLES PREVUES PAR D'AUTRES CODES ET LEGISLATIONS

- Les travaux de création, d'aménagement ou de modification d'une installation ou d'un **établissement recevant du public** (locaux ou enceintes) sont soumis à autorisation de travaux du maire au nom de l'Etat, en application du code de la Construction et de l'Habitation (article L.111-8) en vue de vérifier le respect des règles de sécurité-incendie et d'accessibilité.
  - Si les travaux ou aménagements sont soumis à permis de construire, le permis tient lieu de l'autorisation de travaux précitée.
  - Si les travaux ou aménagements sont soumis à déclaration préalable, parallèlement à cette déclaration préalable, le maire délivré l'autorisation de travaux dans un délai maximal d'instruction de 5 mois, après avoir consulté les commissions compétentes en matière de sécurité-incendie et d'accessibilité.

  Les dossiers doivent être complétés par les pièces permettant de vérifier les règles de constructions précitées.

- Les travaux sur les **monuments historiques** classés ou inscrits sont soumis respectivement à autorisation du ministre en charge de ces monuments et simple accord de l'autorité compétente en matière d'urbanisme (depuis la réforme) et, dans le second cas, à permis de construire, avec l'accord préalable du ministre en charge de ces monuments ou de son représentant, en application du Code du patrimoine.

- Les travaux modifiant l'aspect d'un immeuble ou d'un espace dans les **abords de monuments historiques,** dans le périmètre ~~d'une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) ou**~~ **d'une Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP),** sont soumis à autorisation spéciale, après visa de l'architecte des Bâtiments de France, en application du Code du patrimoine. Si les travaux entrent dans une des catégories

d'autorisations ou de déclarations précitées, ladite autorisation ou déclaration tient lieu de l'autorisation spéciale, après visa de l'architecte des Bâtiments de France.

- Les travaux modifiant l'état d'un **site ou monument naturel** protégé sont soumis à autorisation préalable du ministre en charge de ces sites ou de son représentant, y compris pour les catégories d'autorisations et de déclarations précitées, en application du code de l'Environnement.
- La pose ou la modification de **publicité, enseignes ou préenseignes** sont soumises à autorisation ou déclaration selon les cas prévus par le code de l'Environnement.
- Depuis le nouveau dispositif législatif relatif à l'**archéologie préventive**, certains travaux sont soumis à une nouvelle déclaration préalable auprès du préfet de région. Ce dernier délivre des prescriptions de fouilles et de conservation, dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Une redevance archéologique est désormais perçue pour les travaux affectant le sous-sol et créant une surface d'au moins 1.000m². Les fouilles sont encadrées par les articles L.531-1 et suivants du Code du patrimoine.

Chapitre 4 3- LA PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLES

En cas de divergences entre des règles encadrant l'occupation et l'utilisation des sols, la règle la plus contraignante s'applique.

D'autres réglementations et législations ont des effets sur les occupations et les utilisations des sols :

- Le code Civil.
- Les règles de construction, de sécurité et d'accessibilité (Code de la construction et de l'habitation).
- Le Règlement Sanitaire Départemental (Code de la santé publique).
- Le Règlement d'Assainissement Intercommunal.
- Le Règlement de Voirie (Code de la voirie routière et arrêté municipal).
- La législation des installations classées au titre du Code de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les dispositions du Code de l'environnement relatives aux Publicités, Enseignes, et Pré-enseignes ainsi que le Règlement Local de Publicité.
- Les monuments historiques et leurs abords (Code du patrimoine).
- Les sites et monuments naturels protégés (Code de l'environnement).
- Le Code du travail.
- La législation relative aux établissements commerciaux.
- Les débits de boissons.
- La loi relative à la lutte contre le Bruit du 31 décembre 1992 abrogée et codifiée dans le code de l'environnement par l'ordonnance du 18 septembre 2000.
- La loi de sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 abrogée et codifiée dans le code de l'environnement par l'ordonnance du 18 septembre 2000.

Chapitre 5 LES OBJECTIFS DE LA REGLE D'URBANISME

Les aménagements et travaux doivent être entrepris dans le respect des objectifs sont présentés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la ville de Grenoble, le PADD.

1. " *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, […], d'une part, […] et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;"*

2. " *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain […], en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;"*

3. " *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."*

(article L.121-1 du code de l'Urbanisme)

Sur le territoire de la commune de Grenoble, les aménagements et travaux doivent être entrepris dans le souci de concilier le renouvellement urbain et la haute qualité environnementale, de tenir compte de la politique en matière de déplacements et de stationnement, d'assurer le droit à la ville pour tous, notamment pour les personnes handicapées.

ZONE N

Plan local d'urbanisme
Approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2005
Modifié par délibérations du conseil municipal du 19 novembre 2007 et du 25 juin 2012
Mis à jour par arrêté du Maire du 26 août 2011
Mis en compatibilité avec l'AVAP par délibération du conseil municipal du XXXXX

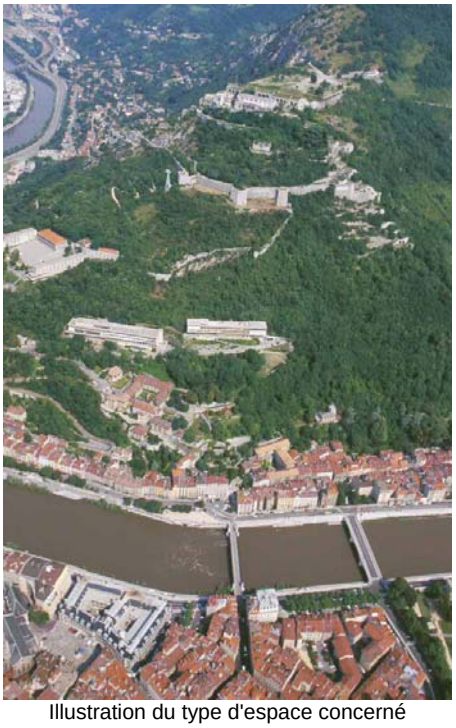


Illustration du type d'espace concerné

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle N couvre l'unique espace escarpé de la Ville de Grenoble : la Bastille. Ce site doit être protégé et mis en valeur en raison de ses qualités environnementales, paysagères et historiques, ainsi que de son potentiel touristique.
L'implantation des constructions est strictement réglementée dans la zone N. Néanmoins deux secteurs N1 peuvent accueillir des installations de protection du site et d'accueil touristique.

La zone N est touchée par un périmètre de risques naturels avec des prescriptions spécifiques (voir document graphique E8 et étude de risque référencée G5 dans la partie Documents informatifs.).

Cette zone est entièrement couverte par une ~~Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager~~ Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, annexée au présent PLU (documents F3-6a, 6b et 6c). ~~La ZPPAUP~~ l'AVAP a été créée ~~le 25 juillet 2005~~ ~~par arrêté du préfet de Région~~ par délibération du conseil municipal du XXXXXXX ~~et révisée le 10 mai 2011 par arrêté du Maire~~.
La zone N comprend un secteur Nav, correspondant aux espaces protégés de l'AVAP.

La zone comprend également des « secteurs à sensibilité archéologique » dans lesquels toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol seront transmises pour avis par la Ville de Grenoble au Service Régional de l'Archéologie (Partie G document G2).

La zone N comprend une Zone d'Aménagement concerté (document F1-1a) : La ZAC de l'Esplanade.

article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations, installations et utilisations du sol sauf celles prévues à l'article 2.

Dans le cadre de la gestion des risques naturels sur le site de La Bastille, aucune occupation, installation ou utilisation n'est autorisée en périmètre F3 délimité aux documents graphiques E8 dénommés "carte des aléas sur le site de La Bastille, sauf les travaux et constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés.

Pour information : dans le secteur Nav, toute nouvelle construction ne respectant pas le règlement de l'AVAP est interdite.

article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises **dans l'ensemble de la zone N, y compris dans le sous-secteur N1**, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions ou installations nécessaires à la gestion et à la protection de la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère, notamment
   - Les travaux et installations visant à assurer la sécurité du site par la réduction des risques naturels : risques d'incendie, de glissement de terrain…
   - Les travaux, installations et constructions permettant l'entretien, la mise en valeur et la visite des ouvrages militaires historiques.
2. Les travaux, constructions et installations nécessaires à l'étude ou la découverte environnementale et historique de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites.
3. L'aménagement d'aires de sports et de loisirs de plein air, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites.
4. La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU, à condition :
   - que la construction neuve conserve la même destination que l'ancienne,
   - que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les servitudes d'alignement portés au document graphique E2 dénommé « plan de zonage »,
   - qu'elle présente une bonne intégration paysagère,
   - qu'elle respecte l'article R.111-21 du code de l'urbanisme,
   - que le sinistre ne soit pas consécutif à un risque identifié au document graphique E8 dénommé "carte des aléas sur le site de La Bastille".
5. Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux (électricité, gaz, télécommunication, eau…) ou à la gestion des eaux pluviales.
6. Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant. Lorsque ce bâtiment fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de

l'urbanisme et à ce titre repéré au document graphique E4.1a dénommé "plan des protections du patrimoine architectural" les travaux doivent être conçus pour préserver

ses caractéristiques architecturales telles que définies dans l'article 11 et dans les notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Notice de protection du patrimoine architectural et des ensembles homogènes au titre de l'article L.123-1-5-7° ".

7. Les installations classées au titre des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général, sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

En outre, sont admises, **uniquement dans les secteurs N1**, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

8. Les constructions ou installations à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité des établissements autorisés sur la zone.
9. Les ouvrages nécessaires à l'aménagement de stationnement.
10. Les constructions ou installations à usage de commerce de détail, d'artisanat ou de service à caractère commercial à la condition qu'ils soient liés au caractère de la zone et qu'ils contribuent à la mise en valeur du site.
11. Les constructions ou installations destinées aux bureaux et aux services, liés à une activité touristique ou de loisirs.
12. Les constructions ou installations destinées aux équipements collectifs d'intérêt général.

Pour l'ensemble de la zone N, dans le cadre de la gestion des risques naturels sur le site de La Bastille, sont uniquement autorisées dans les périmètres V3, G3, P3, P2 délimités aux documents graphiques E8 dénommés "carte des aléas sur le site de La Bastille" les seuls travaux, installations et constructions suivants :
- les travaux d'entretien et de gestion,
- les travaux et installations d'intérêt collectif,
- les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés.

article 3 ACCES ET VOIRIE

article 3 1- ACCES

Les accès doivent être aménagés tant dans leur tracé, leur emprise que dans les revêtements utilisés et le traitement des abords de manière à respecter et préserver les milieux naturels traversés. Leur impact visuel doit être limité notamment par une prise en compte de la topographie du terrain.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et de l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Tout projet devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique (cf. cahier de recommandations pour l'accessibilité, documents informatifs G1) .

article 3 2- VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et de l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

article 4 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Le pétitionnaire doit se référer au Règlement du service public de l'eau qui définit les conditions et modalités suivant lesquelles est accordé l'usage de l'eau potable.
Il doit veiller à ce que les réseaux intérieurs des constructions et installations soient réalisés selon les normes en vigueur.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés et sont à la charge du demandeur.

article 4 2- ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter le règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole (cf. annexe F4-2).

article 4 2- 1- EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

article 4 2- 2- EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les eaux usées non domestiques en particulier les eaux industrielles ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L.214-1 du code de l'environnement.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur…) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

article 4- 2- 3- EAUX PLUVIALES

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales[ⓘ] doit être respecté.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales non infiltrées sur l'unité foncière, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

article 4 3- AUTRES RESEAUX

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de télécommunication sont obligatoirement enterrés. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

article 4 4- RAPPELS A TITRE D'INFORMATION

De nombreux secteurs de Grenoble sont desservis par le réseau de chauffage urbain. (cf. carte en partie G4, documents informatifs)

L'article L.224-2 du code de l'environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

article 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES, AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (privées ou publiques) déterminée à partir de la "**limite de référence**".

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :
- aux débords[ⓘ] de toitures et aux saillies[ⓘ] qui sont encadrés par le règlement général de voirie de la Ville de Grenoble.
- aux constructions en sous-sol y compris les bassins enterrés des piscines.

article 6 1- DEFINITION DE LA LIMITE DE REFERENCE

La limite de référence est constituée :
- soit par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie (limite parcellaire, domaine public déclassé). Dans le cas des voies privées, si la limite de fait ne peut être définie, la limite de référence est comptée à 4,5m de l'axe de la voie,

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

- soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, servitude d'alignement, domaine public à classer ou à déclasser, …),
- soit par une marge de reculement, telle que définie dans le document graphique E2 dénommé "plan de zonage",
- soit par le bord extérieur de la voieⓘ, trottoir compris, dans le cas de construction sur une emprise publique.

article 6 **2- REGLE GENERALE**

Les constructions ou installations doivent être édifiées :
- soit sur la limite de référence,
- soit en retrait,

En prenant en compte :
- les caractéristiques du paysage,
- la préservation des vues lointaines,
- la préservation d'un ensemble ou d'un élément architectural ou végétal remarquable.

article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du site existant.

Les règles d'implantation s'appliquent aux saillies ⓘ. Elles ne s'appliquent ni aux débords ⓘ de toitures ni aux constructions en sous-sol y compris les bassins des piscines.

En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de retrait des constructions est mesurée perpendiculairement à la limite séparative. Elle est mesurée de tout point de la construction, non compris les débords ⓘ, jusqu'au point le plus proche sur limite séparative.

article 7 **1- REGLE GENERALE**

Les constructions ou installations doivent être édifiées :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 4m sans prospect. Toutefois cette distance minimale peut être réduite pour respecter le caractère paysager et patrimonial du site ou s'accorder avec sa topographie, sous réserve qu'aient été prises des mesures évitant la propagation des incendies.

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s).

article 7 **2- DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
2. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
3. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc)
5. Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairement. Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité.

article 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

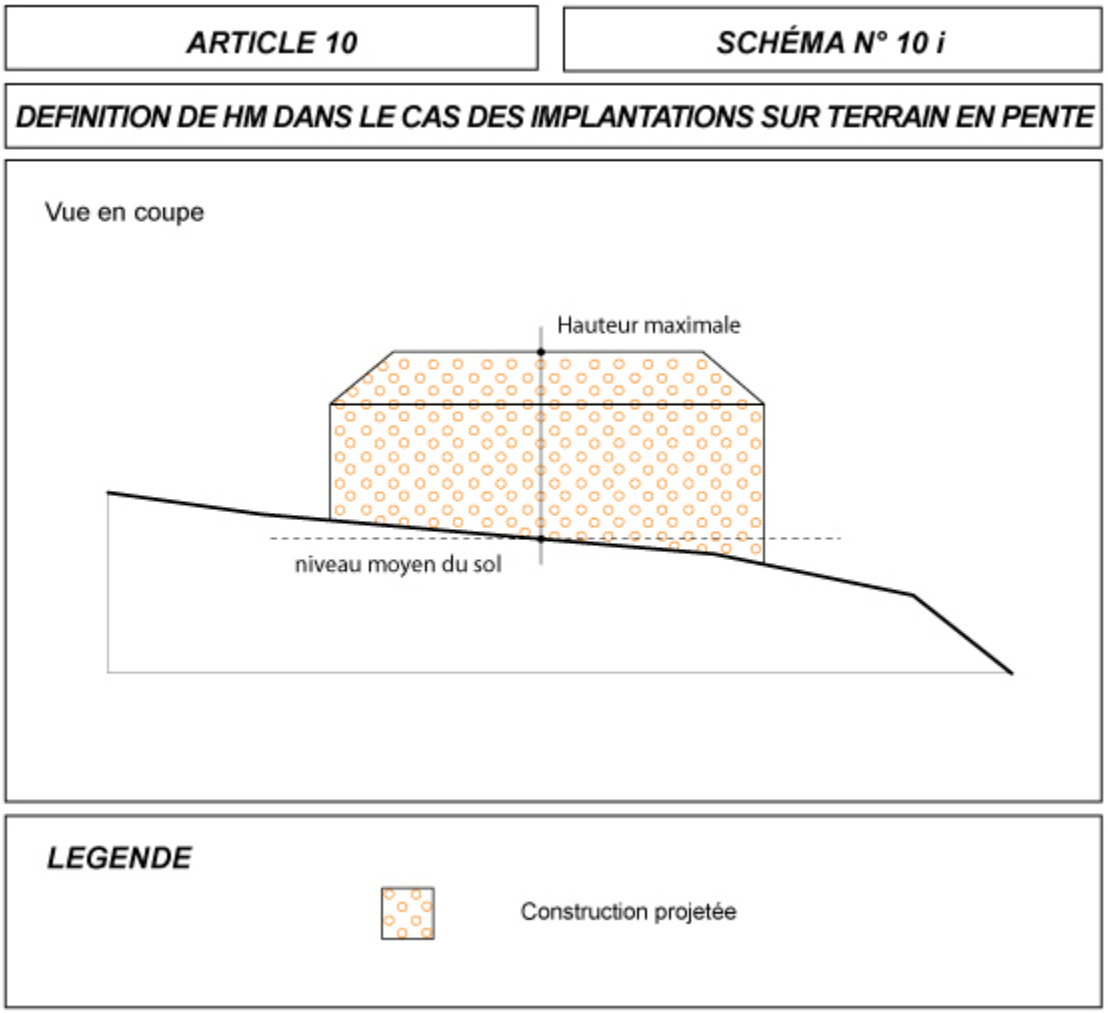
article 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est déterminée uniquement par l'application de la **hauteur maximale.**

article 10 1- DEFINITION

La hauteur maximale dénommée Hm est la différence d'altitude entre le niveau de sol fini[ⓘ] et tout point de la construction non compris les éléments techniques en toiture (cheminée, ascenseur…).

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.



ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 10 **2- REGLE GENERALE**

La hauteur maximale des constructions est de 8m sauf en secteur N1 où elle est portée à 16m.

article 10 **3- DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé dans les cas suivants :

1. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
2. Pour la réalisation d'installations techniques.
3. Pour l'aménagement du bâtiment existant ou pour son extension afin de s'harmoniser avec les hauteurs existantes.

article 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour une meilleure appréhension du projet, il est demandé d'apporter un soin particulier au volet paysager de la demande de permis de construire.
Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement.
Le choix des points de vue sera adapté à la nature du projet et à son contexte (Article R.431-10 du code de l'urbanisme).
Un dessin détaillé et un descriptif de mise en œuvre d'éléments d'architecture et de modénature pourront être demandés afin d'apprécier la qualité du projet.

article 11 **1- GENERALITES**

article 11 **1- 1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur du caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels, et à la conservation des perspectives monumentales.
De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...
Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du site dans lequel il s'insère.

article 11 **1- 2- REHABILITATION**

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes.

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repérés au document graphique E4.1a dénommé "plan de protection du patrimoine".
Pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement, on devra se référer aux notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Protection du patrimoine architectural".
Deux niveaux de protection sont définis et déterminent les interventions possibles.

article 11 **1- 2- 1- Bâtiments repérés en niveau A au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU (cf. document graphique E4.1a)**

Les bâtiments repérés en niveau A sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient.
Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

article 11 **1- 2- 2- Bâtiments repérés en niveau B et ensembles homogènes au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU (cf. document graphique E4.1a et E4.1b)**

Pour les bâtiments repérés en niveau B et les ensembles homogènes, il pourra être exigé la conservation ou la restitution d'éléments remarquables pour maintenir le caractère architectural et paysager des lieux.

article 11 **2- CLIMATISEURS, ANTENNES PARABOLIQUES ET ANTENNES-RELAIS, TRANSFORMATEURS ELECTRIQUES**

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques (baies, chemins de câbles, caillebotis, passerelles, échelles, garde-corps, mâts, supports d'antennes, chemins de marche, plates-formes d'entretien...), sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :
- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,

- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

article 11 3- TOITURES

Compte tenu de leur visibilité depuis les espaces voisins en surplomb, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le caractère fortifié du lieu.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC; climatisation…) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

article 11 4- MATERIAUX ET COULEURS

article 11 4- 1- MATERIAUX

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.
Les enduits seront lisses, à grain fin.

article 11 4- 2- COULEURS

A défaut de prescriptions établies ~~au nuancier de coloration défini par la Ville de Grenoble,~~ par le règlement de l'AVAP, le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Les nuances choisies permettront de mettre en valeur les façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers et d'égayer la perception de la ville.

article 12 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos sera déterminé en fonction des besoins de la construction ou de l'installation. L'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc…) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de

déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations…).

Le nombre de places pourra être limité pour ne pas porter atteinte à la qualité des sites.

Les aires de stationnement devront s'intégrer au site et recevoir un traitement paysager.

Le traitement de sol devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 1- ESPACES VEGETALISES

Tous les espaces libres devront par leur traitement paysager contribuer à la conservation et à la mise en valeur de la qualité du site.

article 13 2- ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 2- 1- ESPACES BOISES CLASSES - EBC

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique E2 dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

article 13 2- 2- PATRIMOINE VEGETAL

Les espaces paysagers repérés au document graphique E4.2 dénommé "Plan des protections du patrimoine végétal" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :
- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.
- pour l'entretien des berges du Drac et de l'Isère et la gestion du risque d'inondation.

article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur N1, le coefficient d'occupation des sols est de 0,3.

Dans le reste de la zone, les possibilités maximales d'occupation des sols sont limitées par l'application des articles 1 à 13.

ZONE UP

Plan local d'urbanisme
Approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2005
Modifié par délibérations du conseil municipal du 19 novembre 2007 et du 25 juin 2012
Révision simplifiée secteur Esplanade approuvée par délibération du conseil municipal du 25 juin 2012.
Mis à jour par arrêtés du Maire du 7 novembre 2007, du 26 août 2011 et du 28 février 2013
Mis en compatibilité avec l'AVAP par délibération du conseil municipal du XXXXX

Illustration du type d'espace concerné

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine « parc » dite UP couvre des sites à forte qualité paysagère de type parc urbain. Ce sont des espaces végétalisés où sont implantés quelques éléments bâtis, en particulier les équipements publics. Elle accueille néanmoins de façon ponctuelle des activités de services, des administrations, des habitations et le cimetière avec ses activités connexes.

L'occupation du sol dans cette zone est strictement encadrée. La vocation de cette zone est principalement récréative et paysagère (parc, square, musée, équipements sportifs …).

Cette zone est partiellement couverte par une ~~Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager~~ Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, annexée au présent PLU (documents F3-6a, 6b et 6c). ~~La ZPPAUP~~ l'AVAP a été créée ~~le 25 juillet 2005~~ ~~par arrêté du préfet de Région~~ par délibération du conseil municipal du XXXXXXX ~~et révisée le 10 mai 2011 par arrêté du Maire~~.
La zone UP comprend un secteur UPav, correspondant aux espaces protégés de l'AVAP.

Sur les pentes du site de la Bastille, il est institué une zone de risques naturels avec des prescriptions spécifiques (voir document graphique E8 et étude de risque référencée G5 dans la partie documents informatifs).
La zone UP comprend huit Zones d'Aménagement Concerté (document F1-1a) : Europole 2, de Bonne, Vigny-Musset, Mistral-Eaux Claires, Teisseire, Bouchayer-Viallet, Esplanade et Flaubert, qui peuvent donner lieu à des orientations d'aménagement détaillées (document C).

article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non conformes au caractère de la zone, notamment **:**

1. Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles.
2. Les constructions ou installations destinées à l'hôtellerie.
3. Les constructions ou installations destinées aux commerces de gros.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les exhaussements et les affouillements, excepté pour la réalisation d'ouvrages publics.
5. L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning.
6. Les constructions et installations destinées à l'accueil de gens du voyage.
7. Les constructions, ouvrages ou installations destinés au stockage d'hydrocarbures.
8. L'aménagement et la création d'habitat ou de stationnement (sauf pour les vélos) en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "renforcés" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités".
9. L'aménagement et la création de stationnement (sauf pour les vélos) en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "simples" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités".
10. Conformément au Plan de Prévention des Risques (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, dans la zone Bi3 :

    a) les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des projets et aménagement nouveaux,

    b) tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,

    c) les changements de destination des locaux existants, situés, pour tout ou partie en dessous du terrain naturel, conduisant à la création de locaux d'habitation.

11. **Pour information : dans le secteur UPav**, toute nouvelle construction ne respectant pas le règlement de l'AVAP est interdite.

Pour les sites concernés par les risques naturels de La Bastille (voir document graphique E8 dénommé "carte des aléas sur le site de La Bastille") sont interdits, en plus des occupations ci-dessus :

12. Tous les travaux, installations ou constructions dans le périmètre F3, sauf s'ils sont de nature à réduire les risques identifiés.

article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions ou installations à usage de bureaux, d'artisanat ou de service sous réserve qu'il soit intégré :
   - soit dans un équipement public,
   - soit dans une construction existante, avec ou sans changement de destination, dans le cadre d'un projet réhabilitation ou d'extension mesurée des bâtiments existants.
2. Les constructions ou installations à usage de commerces de détail et les services à caractère commercial à la triple condition :
   - qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
   - qu'ils contribuent à l'animation du site
   - qu'ils soient intégrés à un équipement public. Toutefois les commerces et les services du type guinguette, petite restauration, kiosque, etc… peuvent s'implanter de façon isolée s'ils développent une surface inférieure ou égale à 85 m² de surface de plancher, sauf dans le périmètre de la ZAC de l'Esplanade où elle est portée à 350 m² de surface de plancher.
3. Les constructions ou installations à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité des établissements autorisés sur la zone.
4. Les projets de réhabilitation ou d'extension mesurée, sans changement de destination, de bâtiments existants destinés à l'habitat ou aux équipements de soins sous réserve d'une intégration harmonieuse au paysage.
5. Les constructions et les installations destinées à accueillir un équipement public sous réserve qu'il soit lié au caractère de la zone.
6. Les installations classées au titre des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
7. Les aires et parcs de stationnement sous réserve de recevoir un traitement paysager ou de faire l'objet d'une intégration architecturale.
8. Les constructions ou installations à usage d'entrepôts, si elles constituent une annexe liée à une activité autorisée sur la zone.
9. Les ouvrages et les locaux techniques de faible importance sous réserve qu'ils s'insèrent harmonieusement au paysage.
10. Les travaux d'extension ou d'aménagement sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repéré aux documents graphiques E4-1a dénommé "plan des protections du patrimoine" et E4-1b dénommé "plan des ensembles homogènes" dès lors qu'ils sont conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales telles que définies dans l'article 11 et dans les notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Protection du patrimoine architectural".

11. La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU, à condition :
- que la construction neuve conserve la même destination que l'ancienne,
- que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les servitudes d'alignement portés au document graphique E2 dénommé « plan de zonage »,
- et sous réserve du respect de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

12. Conformément au Plan de Prévention des Risques (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, dans la zone Bi3 :

a) les constructions ou parties de construction situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique (cf documents informatifs G3-2), et utilisées notamment comme cave, parking…en sous-sol, sous réserve que des dispositions soient prises pour leur protection (étanchéité, cristallisation, cuvelage,…) pour se protéger des effets de l'immersion (surpressions sur les parois, résistance et tenue des matériaux dans le temps…).

b) les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux à conditions qu'ils soient effectués sans remblaiement, sauf aménagements publics.

13. L'aménagement et la création d'habitat en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "simples" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités", sous réserve que les exigences d'habitabilité et de salubrité des logements soient remplies dans les cas suivants :
- le projet s'insère dans une séquence où les activités existantes présentent une forte discontinuité et se situe en dehors des angles de rues ou des fronts de place,
- le projet a pour objectif la réalisation d'habitat locatif social,
- le projet s'insère dans un bâtiment dont la façade existante présente, en rez-de-chaussée, une typologie d'habitat.

Pour les sites concernés par les risques naturels de La Bastille :

14. Dans les périmètres V3, G3, P3, P2 délimités aux documents graphiques E8 dénommés "carte des aléas sur le site de La Bastille" peuvent **uniquement** être réalisés les travaux, installations et constructions suivantes :
- les travaux d'entretien et de gestion,
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où le dommage n'a pas de lien avec le risque identifié,
- les travaux et installations d'intérêt collectif,
- les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés.

L'ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s'ils n'aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d'en provoquer de nouveaux.

article 3 ACCES ET VOIRIE

article 3 1- ACCES

Les accès doivent être aménagés tant dans leur tracé, leur emprise, que dans les revêtements utilisés et le traitement des abords, de manière à respecter et préserver les espaces paysagers traversés. Leur impact visuel doit être limité notamment par une prise en compte de la topographie du terrain.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et de l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout projet devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique (cf. cahier de recommandations pour l'accessibilité, documents informatifs G1).

article 3 2- VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et de l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

article 4 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Le pétitionnaire doit se référer au Règlement du service public de l'eau qui définit les conditions et modalités suivant lesquelles est accordé l'usage de l'eau potable.
Il doit veiller à ce que les réseaux intérieurs des constructions et installations soient réalisées selon les normes en vigueur.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés et sont à la charge du demandeur.

article 4 2- ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter le règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole (cf. annexe F4-2).

article 4 2- 1- EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

article 4 2- 2- EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les eaux usées non domestiques en particulier les eaux industrielles ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L.214-1 du code de l'environnement.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur…) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

article 4 2- 3- EAUX PLUVIALES

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales[ⓘ] doit être respecté.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales non infiltrées sur l'unité foncière, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

article 4 **3- AUTRES RESEAUX**

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de télécommunication sont obligatoirement enterrés. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

article 4 **4- RAPPELS A TITRE D'INFORMATION**

De nombreux secteurs de Grenoble sont desservis par le réseau de chauffage urbain. (cf. carte en partie G4, documents informatifs)

L'article L.224-2 du code de l'environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

article 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES, AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (privées ou publiques) déterminée à partir de la "**limite de référence**".

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :
- aux débordsⓘ de toitures et aux saillies ⓘ qui sont encadrés par le règlement général de voirie de la Ville de Grenoble.
- aux constructions en sous-sol y compris les bassins enterrés des piscines.

article 6 **1- DEFINITION DE LA LIMITE DE REFERENCE**

La limite de référence est constituée :
- soit par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie (limite parcellaire, domaine public déclassé). Dans le cas des voies privées, si la limite de fait ne peut être définie, la limite de référence est comptée à 4,5m de l'axe de la voie,
- soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, servitude d'alignement, domaine public à classer ou à déclasser,…),
  soit par une marge de reculement, telle que définie dans le document graphique E2 dénommé "plan de zonage",
- soit par le bord extérieur de la voieⓘ, trottoir compris, dans le cas de construction sur une emprise publique.

article 6 **2- REGLE GENERALE**

Les constructions ou installations doivent être édifiées :
- soit sur la limite de référence,
- soit en retrait,

En prenant en compte :
- la préservation d'un ensemble ou d'un élément architectural ou végétal remarquable.
- la composition paysagère,
- la préservation des vues lointaines,

article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant.

Les règles d'implantation s'appliquent aux saillies ⓘ. Elles ne s'appliquent ni aux débords ⓘ de toitures ni aux constructions en sous-sol y compris les bassins des piscines.

En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de retrait des constructions est mesurée perpendiculairement à la limite séparative. Elle est mesurée de tout point de la construction, non compris les débords ⓘ, jusqu'au point le plus proche sur limite séparative.

article 7 **1- REGLE GENERALE**

Les constructions ou installations doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.
La distance de retrait doit être au moins de 4m, sans prospect.

article 7 **2- DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
2. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
3. Pour la préservation d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
4. Pour s'adosser à une construction existante implantée sur limite séparative.

article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairement. Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.
Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité.

article 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

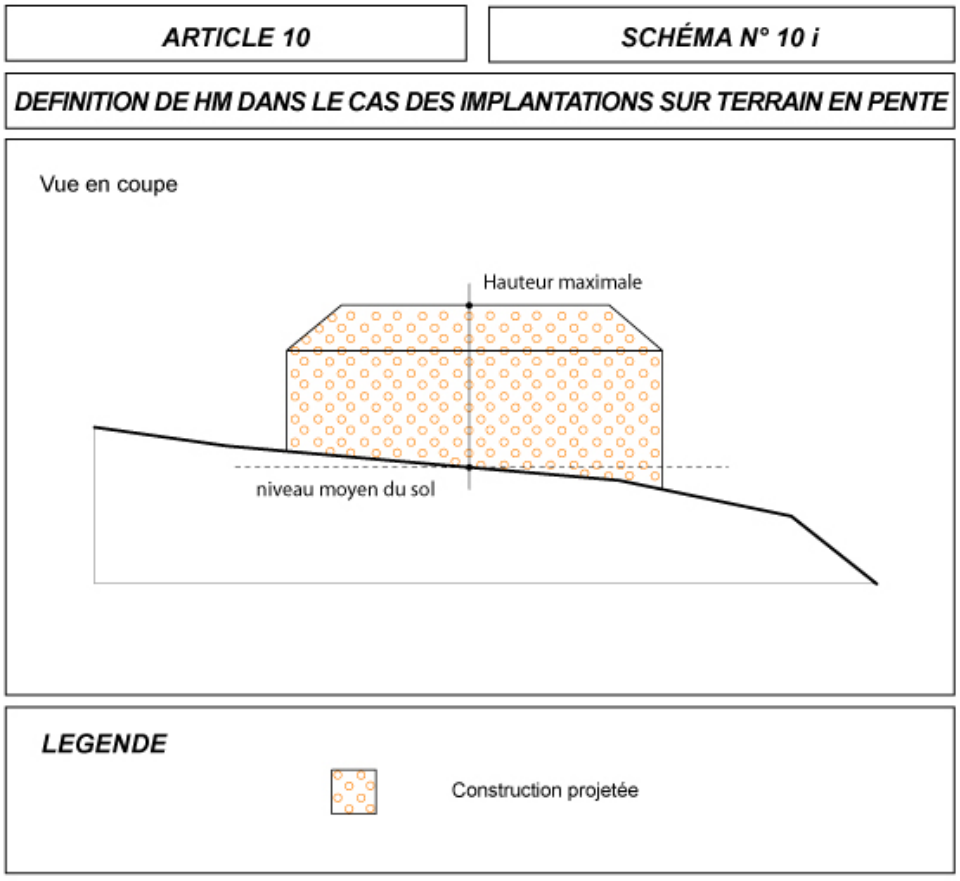
article 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est déterminée uniquement par l'application de la **hauteur maximale.**

article 10 1- DEFINITION

La hauteur maximale dénommée Hm est la différence d'altitude entre le niveau de sol fini[ⓘ]et tout point de la construction non compris les éléments techniques en toiture (cheminée, ascenseur…).

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.



article 10 2- REGLE GENERALE

La hauteur des constructions devra prendre en compte :
- l'intégration paysagère harmonieuse,
- le respect de la composition paysagère du site,
- les vues lointaines.

La hauteur maximale est de 33m.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 10 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées pour la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux (ligne haute tension, antenne, etc…).

article 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour une meilleure appréhension du projet, il est demandé d'apporter un soin particulier au volet paysager de la demande de permis de construire.
Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement.
Le choix des points de vue sera adapté à la nature du projet et à son contexte (Article R.431-10 du code de l'urbanisme).
Un dessin détaillé et un descriptif de mise en œuvre d'éléments d'architecture et de modénature pourront être demandés afin d'apprécier la qualité du projet.

article 11 1- GENERALITES

article 11 1- 1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur du caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies[ⓘ], encadrements, dépassées de toiture, calpinage...).
De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...
Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du site dans lequel il s'insère.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 11 1- 2- REHABILITATION

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes.

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repérés au document graphique E4.1 dénommé "plan des protections du patrimoine".
Pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement, on devra se référer aux notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Notice de protection du patrimoine architectural".
Deux niveaux de protection sont définis et déterminent les interventions possibles.

article 11 1- 2- 1- Bâtiments repérés en niveau A au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU (cf. document graphique E4.1a)

Les bâtiments repérés en niveau A sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois, à titre exceptionnel, la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies[ⓘ], encadrements, dépassées de toiture, calpinage...).

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

article 11 1- 2- 2- Bâtiments repérés en niveau B et ensembles homogènes au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU (cf. document graphique E4.1a et E4.1b)

Pour les bâtiments repérés en niveau B et les ensembles homogènes, il pourra être exigé la conservation ou la restitution d'éléments remarquables pour maintenir le caractère architectural, urbain et paysager des lieux.

article 11 2- CLIMATISEURS, ANTENNE PARABOLIQUES ET ANTENNES-RELAIS, TRANSFORMATEURS ELECTRIQUES

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques (baies, chemins de câbles, caillebotis, passerelles, échelles, garde-corps, mâts, supports d'antennes, chemins de marche, plates-formes d'entretien...), sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :
- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,
- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

article 11 3- TOITURES

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les montagnes entourant Grenoble, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation…) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Dans le périmètre de la ZAC de l'Esplanade, les toitures constituent une partie importante du travail de définition architecturale des constructions. Il est fréquent qu'une construction ait des vues sur des toitures situées en contrebas. Dès lors, il est essentiel de traiter ces toitures avec un grand soin de façon à ce qu'elles s'intègrent au paysage urbain comme une cinquième façade permettant parfois l'intégration d'habitations.
Sont autorisées : les toitures en pente ou uniformes pour leurs qualités de découpe dans le ciel et l'habitabilité des terrasses supérieures sur des parties ou des ensembles de bâtiments. Les combles et les toitures de type pastiche historique ou «à la Mansart» ne sont pas souhaitables.
Les étanchéités plates, visibles devront être traitées par des revêtements de qualité.
Au titre du volet paysager du permis de construire, il est demandé de déposer des documents graphiques permettant d'apprécier le traitement architectural et paysager des toitures, en particulier l'intégration des édicules techniques et de toutes les installations techniques sans restriction.

article 11 4- MATERIAUX ET COULEURS

article 11 4- 1- MATERIAUX

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.
Les enduits seront lisses, à grain fin.

Dans le périmètre de la ZAC de l'Esplanade, les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
Les matériaux suivants sont interdits : verre réfléchissant, verre foncé, pierres agrafées en soubassement et en façade, enduits et peintures à base de pigments non minéraux.

article 11 4- 2- COULEURS

Dans le périmètre de l'AVAP :
Les projets tiendront compte des prescriptions et recommandations édictées par le règlement de l'AVAP.

Hors périmètre de l'AVAP :
A défaut de prescriptions établies au nuancier de coloration défini par la Ville de Grenoble, le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Les nuances choisies permettront de mettre en valeur les façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers et d'égayer la perception de la ville.

article 12 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos sera déterminé en fonction des besoins de la construction ou de l'installation. L'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc…) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations…).

Les aires de stationnement situées à l'extérieur seront d'une superficie limitée.
Elles devront recevoir un traitement paysager assurant leur intégration dans le site.

article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 1- ESPACES VEGETALISES

Tous les espaces libres, non compris les aires de circulations, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Dans le périmètre de l'AVAP, l'aménagement des espaces libres devra en respecter les prescriptions.

article 13 2- ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 2- 1- ESPACES BOISES CLASSES - EBC

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique E2 dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

article 13 2- 2- PATRIMOINE VEGETAL

Les espaces paysagers repérés au document graphique E4.2 dénommé "Plan des protections du patrimoine végétal" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :
- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.
- pour l'entretien des berges du Drac et de l'Isère et la gestion du risque d'inondation.

article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas édicté de règles particulières.

ZONE UM-A

Plan local d'urbanisme
Approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2005
Modifié par délibérations du conseil municipal du 19 novembre 2007 et du 25 juin 2012
Mis à jour par arrêtés du Maire du 7 novembre 2007 et du 26 août 2011
Mis en compatibilité avec l'AVAP par délibération du conseil municipal du XXXXX

Illustration du type du tissu urbain concerné

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine UM-A est une zone de centralité urbaine d'agglomération au caractère historique fortement marqué. Ces caractéristiques sont à développer en accueillant une pluralité d'occupations : habitat, services, équipements, commerces, artisanat, etc....

Le bâti s'implante sur limite d'espace public et en continuité.

Cette zone est partiellement couverte par une ~~Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager~~ Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, annexée au présent PLU (documents F3-6a, 6b et 6c). ~~La ZPPAUP~~ L'AVAP a été créée le ~~25 juillet 2005 par arrêté du préfet de Région~~ par délibération du conseil municipal du XXXXXXX. ~~et révisée le 10 mai 2011 par arrêté du Maire~~.

La zone comprend également des « secteurs à sensibilité archéologique » dans lesquels toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol seront transmises pour avis par la Ville de Grenoble au Service Régional de l'Archéologie (Partie document informatif document G2).
Au pied du site de la Bastille, il est institué une zone de risque avec des prescriptions spécifiques basés sur le document graphique E8 (voir étude de risque référence G5 dans la partie Documents informatifs.).

article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles.
2. L'aménagement et la création d'habitat ou de stationnement (sauf pour les vélos) en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "renforcés" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités".
3. L'aménagement et la création de stationnement (sauf pour les vélos) en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "simples" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités".
4. Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les exhaussements et les affouillements, excepté pour la réalisation d'ouvrages publics.
6. Les constructions ou installations à usage agricole.
7. L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning.
8. Les constructions et installations destinées à l'accueil des gens du voyage.
9. Conformément au Plan de Prévention des Risques (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, dans la zone Bi3 :

   a) les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des projets et aménagement nouveaux,

   b) tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,

   c) les changements de destination des locaux existants, situés, pour tout ou partie en dessous du terrain naturel, conduisant à la création de locaux d'habitation.

Pour les sites concernés par les risques naturels de La Bastille (voir document graphique E8 dénommé "carte des aléas sur le site de La Bastille") sont interdits, en plus des occupations ci-dessus :

10. Tous les travaux, installations ou constructions dans le périmètre F3, sauf s'ils sont de nature à réduire les risques identifiés.

article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les nouvelles constructions destinées à l'habitat, (y compris les résidences étudiantes, de service et de personnes âgées non médicalisées), supérieures à 10 logements et/ou à 850m² de surface de plancherⓘ, sous réserve que dans les secteurs délimités au plan de la mixité sociale (document graphique E9), toute nouvelle opération de construction comporte au minimum 20 ou 30 % de logements sociaux suivant les secteurs définis sur le plan, et les conditions définies ci-dessous.

L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
Dans les opérations comprenant au total entre 11 et 15 logements, et/ou > 850m² de surface de plancherⓘ et ≤ 1200m² de surface de plancherⓘ, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUSⓘ, en PLAIⓘ ou en PLSⓘ, (ou nouvelle dénomination équivalente).
Dans les opérations comprenant au total 16 logements ou plus et/ou plus de 1200m² de surface de plancherⓘ, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUSⓘ ou en PLAI ⓘ (ou nouvelle dénomination équivalente).

L'obligation de réaliser 20 ou 30% de logements sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation à savoir :
- les logements familiaux,
- les logements pour les étudiants, qui seront réalisés en priorité selon le financement en vigueur,
- les résidences pour personnes âgées non médicalisées,
- les résidences service.

La mise en œuvre de cette servitude1 s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancherⓘ existante avant le commencement des travaux, ne sont pas concernés par ce dispositif.

Les pourcentages de 20 et 30% s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, …). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancherⓘ consacrée au logement.

Ces pourcentages s'appliquent au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancherⓘ.
Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique
[1] L'obligation de réaliser du logement social résulte de la servitude introduite par la loi ENL (Engagement National pour le Logement)

1. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage.

2. L'aménagement et la création d'habitat en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "simples" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités", sous réserve que les exigences d'habitabilité et de salubrité des logements soient remplies dans les cas suivants :
-le projet s'insère dans une séquence où les activités existantes présentent une forte discontinuité et se situe en dehors des angles de rues ou des fronts de place,
-le projet a pour objectif la réalisation d'habitat locatif social,
-le projet s'insère dans un bâtiment dont la façade existante présente, en rez-de-chaussée, une typologie d'habitat.

3. Les changements de destination de locaux d'activités en logement s'ils répondent simultanément aux trois exigences suivantes :
- que les locaux reçoivent un minimum d'éclairement et d'ensoleillement,
- que le projet améliore sensiblement les conditions de salubrité du cœur d'îlot,
- que l'accès des services de sécurité incendie soit possible.

4. Les installations classées au titre des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

5. Les modifications ou extensions d'installations classées au titre des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, si les aménagements sont susceptibles d'en réduire les risques.

6. Les constructions ou installations à usage de garages isolés, d'abris de jardin et autres dépendances à la condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'architecture environnante.

7. Les constructions ou installations à usage de garages sous forme de silos s'ils s'intègrent harmonieusement au tissu et à l'architecture environnants.

8. Les constructions ou installations à usage de commerces de gros et les entrepôts sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement au tissu et que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage.

9. Les constructions, ouvrages ou installations destinés au stockage d'hydrocarbures à condition que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation et qu'ils soient liés :
- soit à des ateliers de réparation de véhicules motorisés,
- soit à des commerces assurant la distribution au détail de combustibles ou de carburants,
- soit aux installations de combustion nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions.

10. Les travaux d'extension ou d'aménagement sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repéré aux documents graphiques E4-1a dénommé "plan des protections du patrimoine architectural " et E4-1b dénommé "plan des ensembles homogènes" dès lors qu'ils sont conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales telles que définies dans l'article 11 et dans les notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Protection du patrimoine architectural".

11. La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU, à condition :
- que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les servitudes

d'alignement portés au document graphique E2 dénommé « plan de zonage »,
- et sous réserve du respect de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

12. Conformément au Plan de Prévention des Risques (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, dans la zone Bi3 :

a) les constructions ou parties de construction situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique (cf. documents informatifs G3-2), et utilisées notamment comme cave, parking…en sous-sol, sous réserve que des dispositions soient prises pour leur protection (étanchéité, cristallisation, cuvelage,…) pour se protéger des effets de l'immersion (surpressions sur les parois, résistance et tenue des matériaux dans le temps…).
b) les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux à conditions qu'ils soient effectués sans remblaiement, sauf aménagements publics.

Pour les sites concernés par les risques naturels de La Bastille :

13. Dans les périmètres V3, G3, P3, P2 délimités aux documents graphiques E8 dénommés "carte des aléas sur le site de La Bastille" peuvent uniquement être réalisés les travaux, installations et constructions suivantes :

- les travaux d'entretien et de gestion,
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- les abris légers inférieurs à 20m², s'ils constituent une annexe à une habitation,
- les bassins des piscines liées à une habitation existante uniquement pour les périmètres V3, P3, et P2,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où le dommage n'a pas de lien avec le risque identifié,
- les travaux et installations d'intérêt collectif,
- les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés.

L'ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s'ils n'aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d'en provoquer de nouveaux.

Il est rappelé que les locaux doivent respecter les règles d'hygiène et de salubrité.

article 3 ACCES ET VOIRIE

article 3 1- ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique (cf. cahier de recommandations pour l'accessibilité, documents informatifs G1).

article 3 2- VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

article 4 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Le pétitionnaire doit se référer au Règlement du service public de l'eau qui définit les conditions et modalités suivant lesquelles est accordé l'usage de l'eau potable.
Il doit veiller à ce que les réseaux intérieurs des constructions et installations soient réalisés selon les normes en vigueur.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés et sont à la charge du demandeur.

article 4 2- ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter le règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole (cf annexe F4-2).

article 4 2- 1- EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit

pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

article 4 **2- 2- EAUX USEES NON DOMESTIQUES**

Les eaux usées non domestiques en particulier les eaux industrielles ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, à l'article L.214-1 du code de l'environnement.

.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur…) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

article 4 **2- 3- EAUX PLUVIALES**

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales ⓘ doit être respecté.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales non infiltrées sur l'unité foncière, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

article 4 **3- AUTRES RESEAUX**

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de télécommunication sont obligatoirement enterrés. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 4 **4- RAPPELS A TITRE D'INFORMATION**

De nombreux secteurs de Grenoble sont desservis par le réseau de chauffage urbain. (cf. carte en partie G4, documents informatifs)

L'article L.224-2 du code de l'environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

article 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (privées ou publiques) déterminée à partir de la "limite de référence".

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :
- aux débords de toitures et aux saillies[ⓘ] qui sont encadrés par le règlement général de voirie de la Ville de Grenoble.
- aux constructions en sous-sol y compris les bassins enterrés des piscines.

article 6 **1- DEFINITION DE LA LIMITE DE REFERENCE**

La limite de référence est constituée :
- soit par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie (limite parcellaire, domaine public déclassé). Dans le cas des voies privées, si la limite de fait ne peut être définie, la limite de référence est comptée à 4,5 m de l'axe de la voie,
- soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, servitude d'alignement, domaine public à classer ou à déclasser, …),
- soit par une marge de reculement, telle que définie dans le document graphique E2 dénommé "plan de zonage",
- soit par le bord extérieur de la voie[ⓘ], trottoir compris, dans le cas de construction sur une emprise publique[ⓘ].

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

article 6

2- REGLE GENERALE

L'implantation des constructions est définie au document graphique E3 dénommé "Plan des formes urbaines".
Dès lors qu'un trait (continu ou discontinu) est inscrit au "Plan des formes urbaines", les constructions ou installations doivent être implantées sur la limite de référence.

En l'absence d'indication graphique au "Plan des formes urbaines" les constructions ou installations doivent être édifiées sur la limite de référence ou en retrait de celle-ci en fonction du contexte urbain.

article 6

3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

article 6 -

3 1- SECTEURS PARTICULIERS

-

Dans les périmètres de plan de masse ⓘ, intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

Dans les sites couverts par des orientations d'aménagement dans leur schéma détaillé, exposés au document C, les projets de construction devront être compatibles avec ces orientations, conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

article 6

3- 2- AUTRES DISPOSITIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
   - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
   - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable.
5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc…).
6. Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
7. Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension

du houppierⓘ avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).

8. Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les règles sont différentes selon la position du projet dans les bandes de constructibilité (principale ou secondaire).

Les règles d'implantation s'appliquent aux saillies ⓘ. Elles ne s'appliquent ni aux débords ⓘ de toitures ni aux constructions en sous-sol y compris les bassins des piscines

article 7 1- DEFINITION

article 7 1- 1- DEFINITION DES BANDES DE CONSTRUCTIBILITE

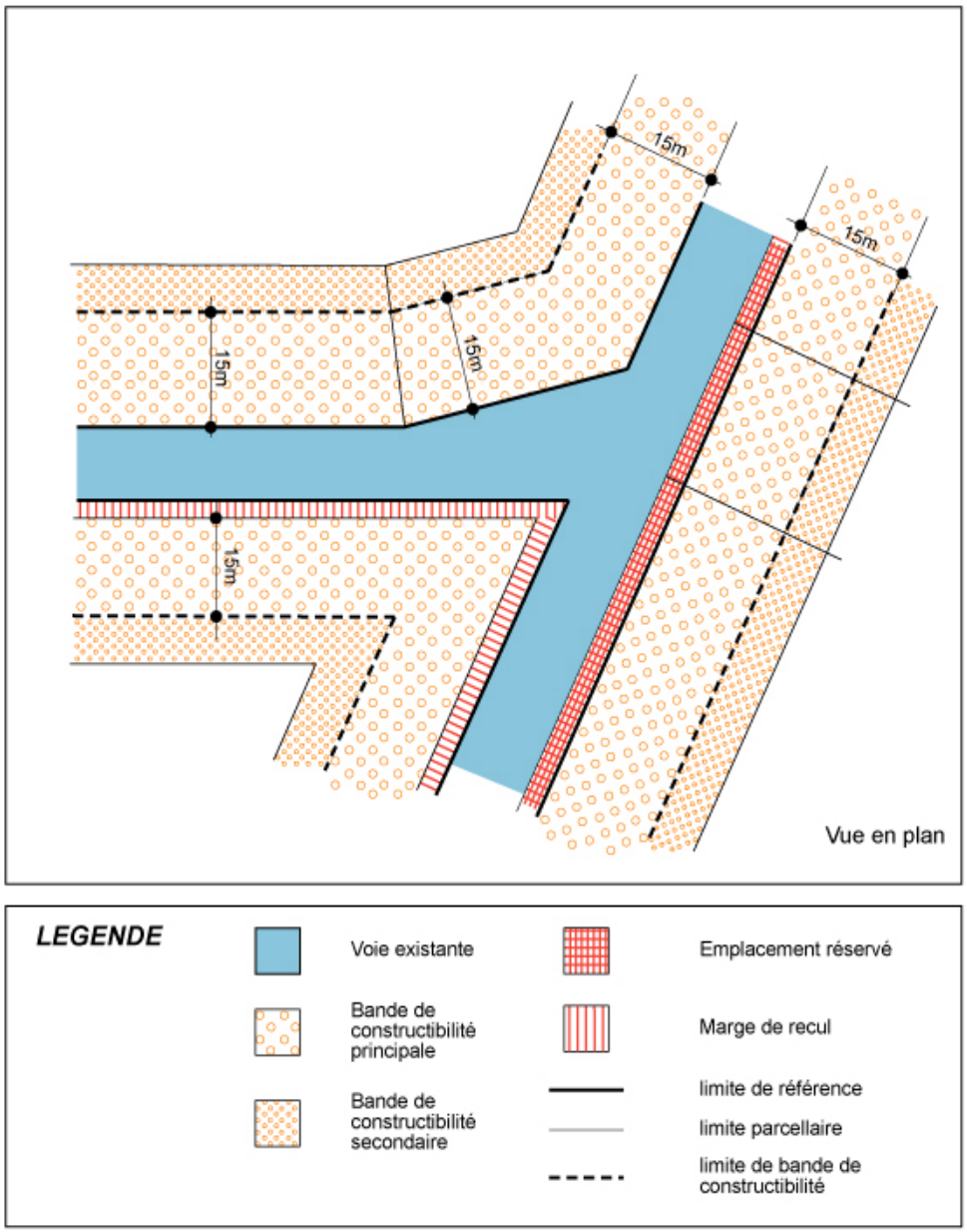
Chaque terrain est divisé en deux bandes théoriques parallèles à la limite de référence dites bandes de constructibilité, à l'intérieur desquelles les règles sont distinctes.

Les bandes sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité principale : profondeur de 15 mètres comptée depuis la limite de référence.
- bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

ARTICLE 7	SCHÉMA N° 7a

DEFINITION DES BANDES DE CONSTRUCTIBILITE



article 7 **1- 2- MODALITES DE CALCUL DES RETRAITS**

Dans la bande de constructibilité secondaire, en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de retrait des constructions est mesurée perpendiculairement à la limite séparative. Elle est mesurée de tout point de la construction, non compris les débords, jusqu'au point le plus proche sur limite séparative.

article 7- 2- IMPLANTATION DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE

article 7- 2- 1- REGLE GENERALE

article 7 2- 1- 1- IMPLANTATION VIS A VIS DES LIMITES LATERALES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu[i], c'est à dire sur les limites latérales.

Toutefois, afin de ne pas porter atteinte ni à la salubrité ni aux conditions d'habitabilité des locaux voisins en bon état, des règles limitent la profondeur des constructions nouvelles comptée depuis la limite de référence, sauf lorsque les constructions ont une hauteur inférieure ou égale à 3,5m, ou à 6m en cas de toiture végétalisée avec une profondeur d'au moins 50cm de terre :

a. S'il existe sur la parcelle voisine une construction édifiée à la fois sur la limite de référence et sur la limite latérale sur une profondeur totale comprise entre 10m et 15m, la construction projetée ne pourra pas avoir, sur la limite latérale, une profondeur supérieure à celle de la construction voisine existante. Au-delà la construction projetée devra s'implanter en retrait des limites séparatives, sans prospect[i], selon un gabarit défini au schéma 7b cas a.

b. Si la construction voisine existante a une profondeur totale inférieure à 10m, le nouveau bâtiment pourra avoir, sur la limite latérale, une profondeur supérieure à celle de la construction voisine existante sans toutefois dépasser 10m. Au-delà, des 10m la construction projetée devra s'implanter en retrait, sans prospect, selon un gabarit défini au schéma 7b cas b.

[i] Cf définition dans la partie Lexique

[i] Cf définition dans la partie Lexique

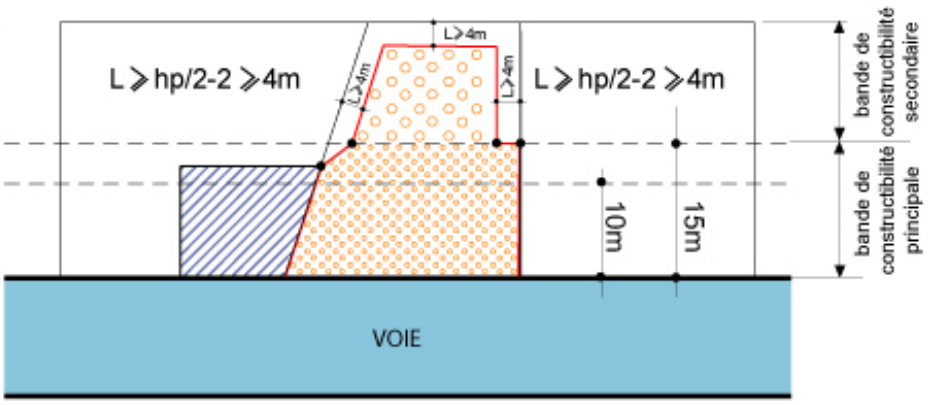
ARTICLE 7	SCHÉMA N° 7b

ILLUSTRATION DE LA REGLE DE PROSPECT PAR RAPPORT A LA CONSTRUCTION CONTIGUE

Vue en plan

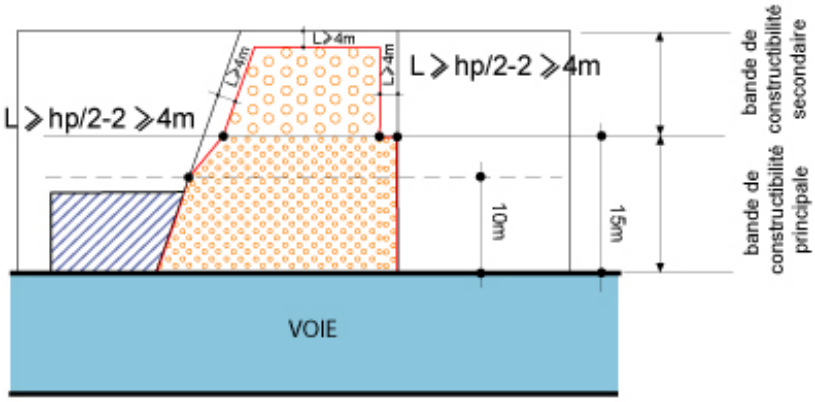
CAS N°a

bâti voisin
implanté
entre 10 et 15 m



CAS N°b

bâti voisin
implanté
à moins de10 m



LEGENDE

- Voie
- Bati existant
- limite parcellaire
- zone de construction possible en bande principale
- zone de construction possible en bande secondaire
- limite de référence

Les saillies ⓘ en façade sur voie, sauf les éléments décoratifs, seront en retrait des limites latérales. La distance de retrait sera supérieure ou égale à deux fois la profondeur de la saillie (L=2p)

article 7 **2- 1- 2- IMPLANTATION VIS A VIS DES LIMITES DE FOND DE PARCELLES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond de parcelle avec une distance (L) égale à la moitié de leur hauteur (Hp) à laquelle est déduit 2m (L ≥ Hp/2 – 2m). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 4m. (cf. schéma 10h).

Lorsque 90% ou plus de la surface de la parcelle est incluse dans la bande de constructibilité principale, l'implantation des constructions vis-à-vis des limites de fond de parcelle sera de 4m minimum sans prospect ⓘ .
Toutefois lorsque les constructions ont une hauteur inférieure ou égale à 3,5m, ou à 6m en cas de toiture végétalisée avec une profondeur d'au moins 50cm de terre, elles peuvent être édifiées sur limites de fond de parcelle.

article 7 **2- 2- DISPOSITIONS PARTICULIERES**

1. Lorsqu'il existe sur une parcelle voisine une construction d'habitation en bon état implantée sur la limite séparative ⓘ ou à moins de 2m de celle-ci, qui comporte des baies ou des ventilations de pièces d'habitation donnant sur cette limite séparative, les conditions minimum d'éclairement ou de ventilation de ces pièces devront être restituées.
2. S'il existe sur la parcelle voisine, une construction en bon état implantée à plus de 2m des limites séparatives, il pourra être imposé un retrait de 4m minimum des limites, sans prospect, afin de ne pas créer durablement de mur pignon aveugle visible depuis la voie.

article 7 **3- DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (latérales et fond) avec une distance (L) égale à la moitié de leur hauteur (Hp) à laquelle est déduit 2m (L ≥ Hp/2 – 2m). Cette distance ne pourra être inférieure à 4m. (cf. schéma 10h)

Toutefois lorsque les constructions ont une hauteur inférieure ou égale à 3,5m, ou à 6m en cas de toiture végétalisée avec une profondeur d'au moins 50cm de terre, elles peuvent être édifiées sur limites séparatives.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 7

4- DISPOSITIONS PARTICULIERES EN BANDES DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE ET SECONDAIRE

article 7

4- 1- SECTEURS PARTICULIERS

Dans les périmètres de plan de masse ⓘ, intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

Dans les sites couverts par des orientations d'aménagement dans leur schéma détaillé, exposés au document C, les projets de construction devront être compatibles avec ces orientations, conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

article 7

4- 2- AUTRES DISPOSITIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
   - de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
   - de respecter la hauteur maximale Hm et le prospect avec les autres limites séparatives (sauf vis à vis du fond de parcelle lorsque la parcelle est entièrement incluse dans la bande de constructibilité principale),
   - de s'intégrer à l'environnement tel que défini à l'article 11.
2. Pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50% de surface de plancher ⓘ supplémentaire à celle existante avant le commencement des travaux.
3. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
4. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
5. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable.
6. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc…).
7. Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
8. Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier ⓘ avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
9. Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairement. Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité.

article 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

article 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est déterminée par l'application de :
- la hauteur de référence (Hr) et le gabarit définissant le volume enveloppe,
- la hauteur maximale (Hm),
- la hauteur par rapport aux limites séparatives (Hp),

dans les conditions ci-après définies.

article 10 1- HAUTEUR DE REFERENCE ET GABARIT

article 10 1- 1- HAUTEUR DE REFERENCE

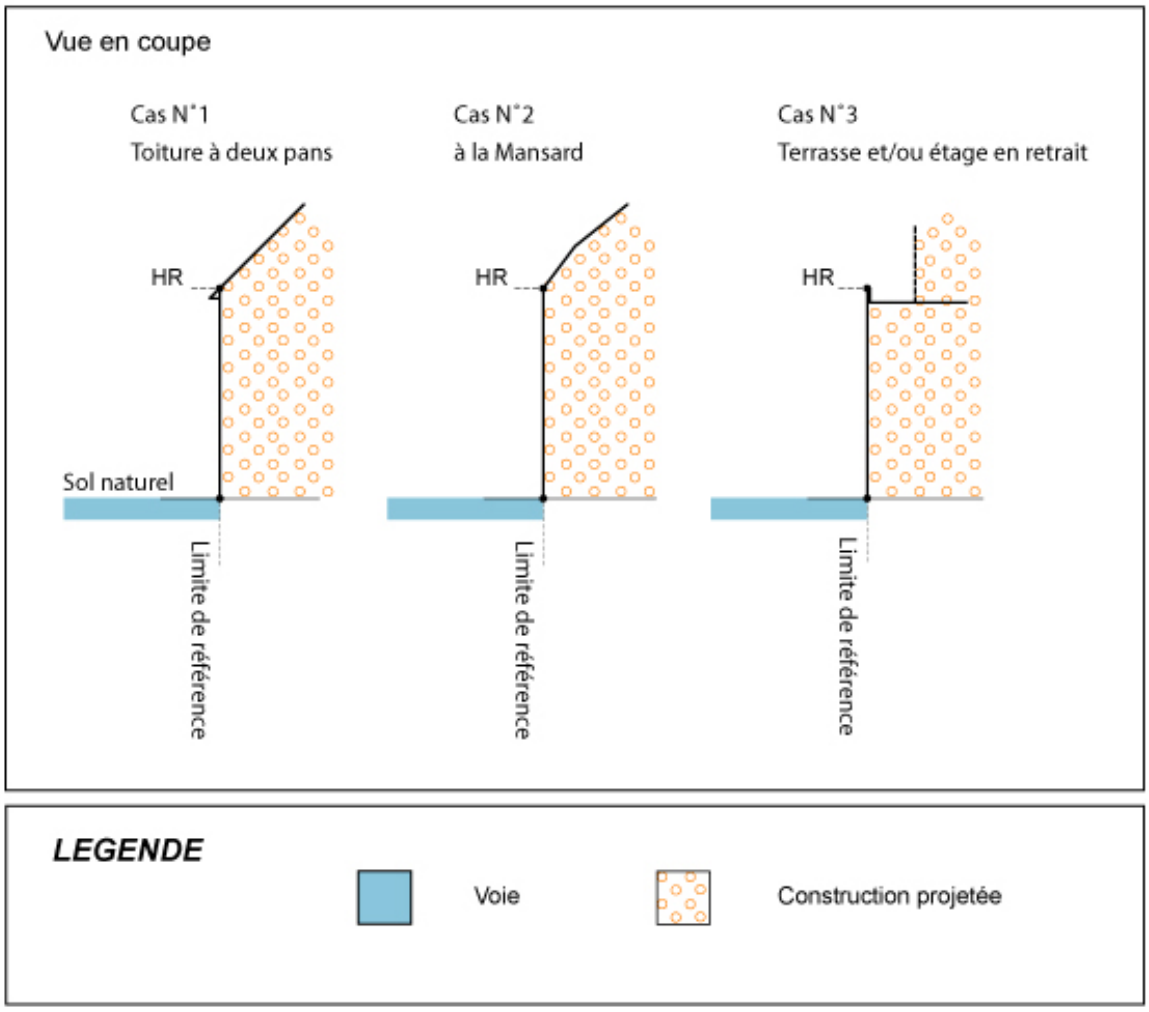
article 10 1- 1- 1- DEFINITION

La hauteur de référence dénommée Hr est la différence d'altitude, à l'aplomb de la limite de référence (définie à l'article 6), entre le sol fini[ⓘ] et tout point de la construction.

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10a

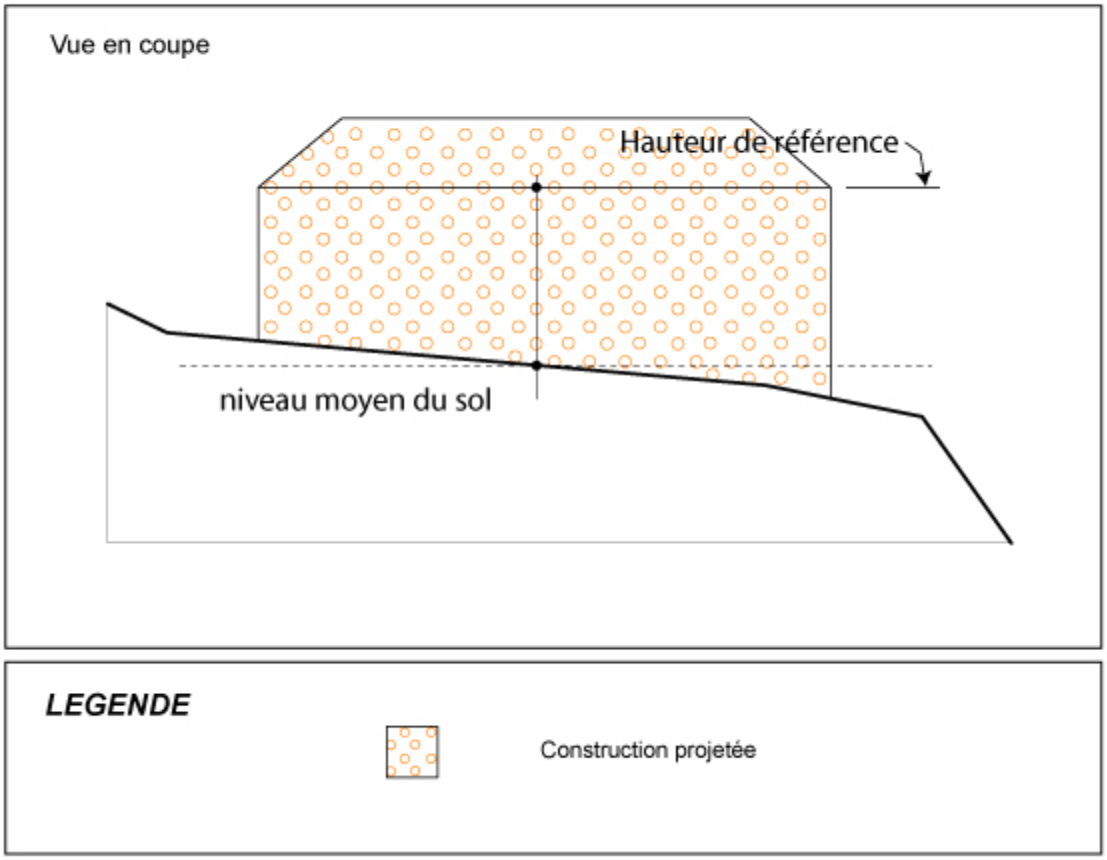
PRINCIPE DE CALCUL DE LA HAUTEUR DE REFERENCE (HR)



Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10b

DEFINITION DE HR DANS LE CAS DES IMPLANTATIONS SUR TERRAIN EN PENTE



La hauteur de référence s'applique à toutes les façades du bâti et quelle que soit son implantation sur la parcelle.

article 10

1- 1- 2- REGLE GENERALE

La hauteur de référence est définie :
- soit par le document graphique E3 dénommé "plan des formes urbaines" par des traits continus ou discontinus.
- soit par le règlement.

1. Lorsqu'un trait continu ou discontinu est inscrit au "Plan des formes urbaines", la hauteur de référence est déterminée par la couleur de ce trait.
   La hauteur de référence s'applique à l'ensemble de l'unité foncière. Toutefois si le trait est bordé par des hachures de couleur alors la hauteur de référence ne s'applique que dans les premiers 15m comptés depuis la limite de référence.

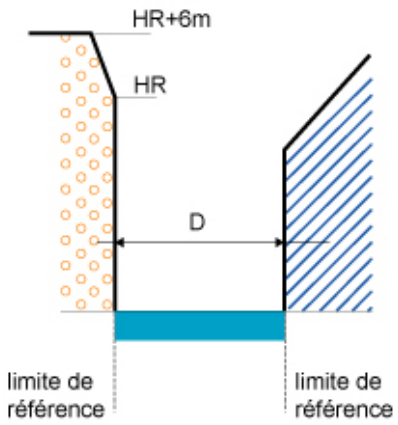
2. En l'absence d'indications au plan des formes urbaines, la hauteur de référence est fonction de la distance comprise entre les limites de référence, de part et d'autre de la voie desservant l'unité foncière. Lorsque les limites ne sont pas parallèles il sera pris une largeur moyenne. La hauteur de référence s'applique à l'ensemble de l'unité foncière.

ARTICLE 10	SCHEMA N° 10d

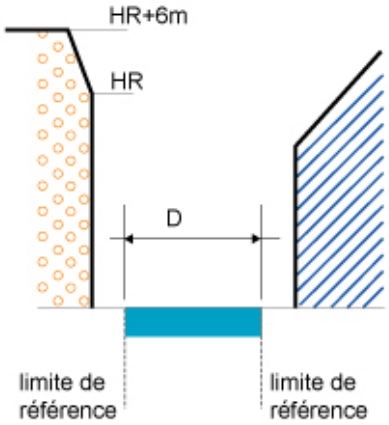
EXEMPLE D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR DE REFERENCE

Vue en coupe

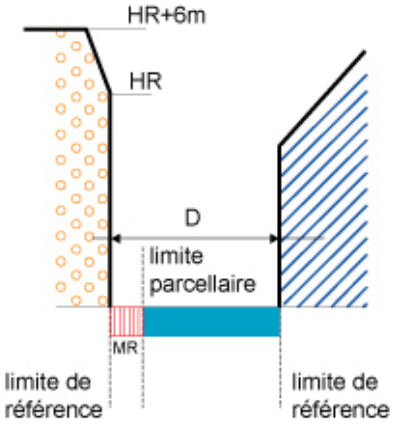
Cas n°1 Application avec le bâti sur limite de référence



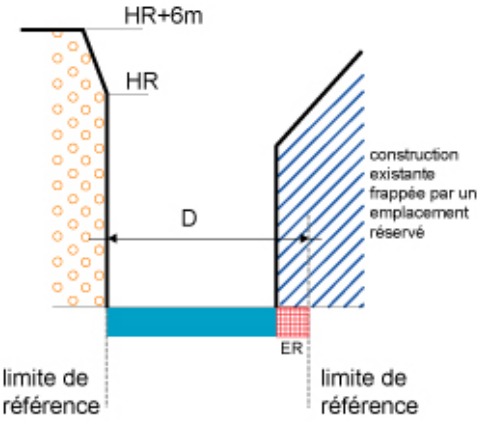
Cas n°2 application avec un bâti en retrait



Cas n°3 avec marge de recul



Cas n°4 avec emplacement réservé



LEGENDE

voie — construction projetée — marge de recul (MR)

Bati existant — Emplacement réservé (ER)

La hauteur de référence se calcule comme indiquée dans le tableau ci-dessous :

DISTANCE ENTRE LIMITES DE REFERENCE - D -	HAUTEUR DE REFERENCE - Hr -
D ≤ 12,00 m	Hr ≤ D + 6 m
12 m < D ≤ 19 m	Hr ≤ 19 m
D ≥ 19,00 m	Hr ≤ 21,50 m

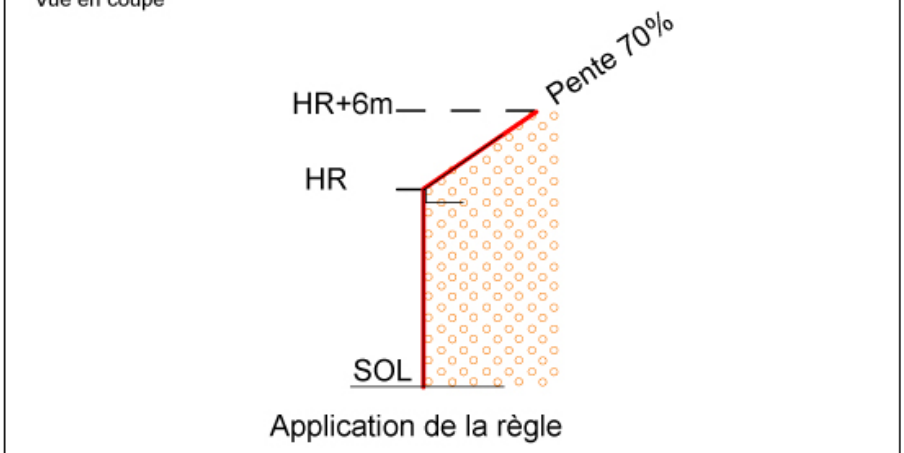
article 10 1- 2- GABARIT

Le gabarit définit un volume au couronnement du bâti. Il est déterminé par un plan incliné à 70% (en général) par rapport à l'horizontale dont le point d'attache est Hr et deux plans horizontaux :
- un plan bas correspondant à la hauteur de référence Hr,
- un plan haut correspondant à la hauteur de référence augmentée de 6m (Hg=Hr+6m)

ARTICLE 10 | ***SCHÉMA N° 10 f***

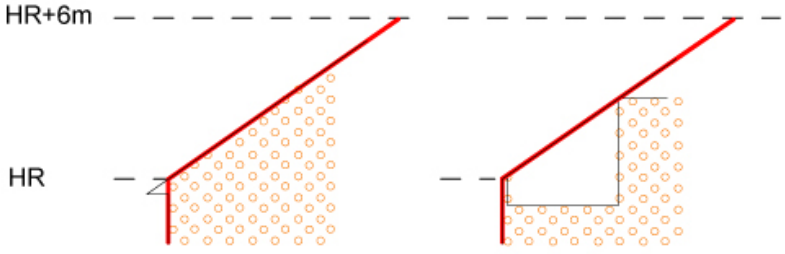
GABARIT

Vue en coupe



Application de la règle

Exemple de couronnement avec pente à 70%

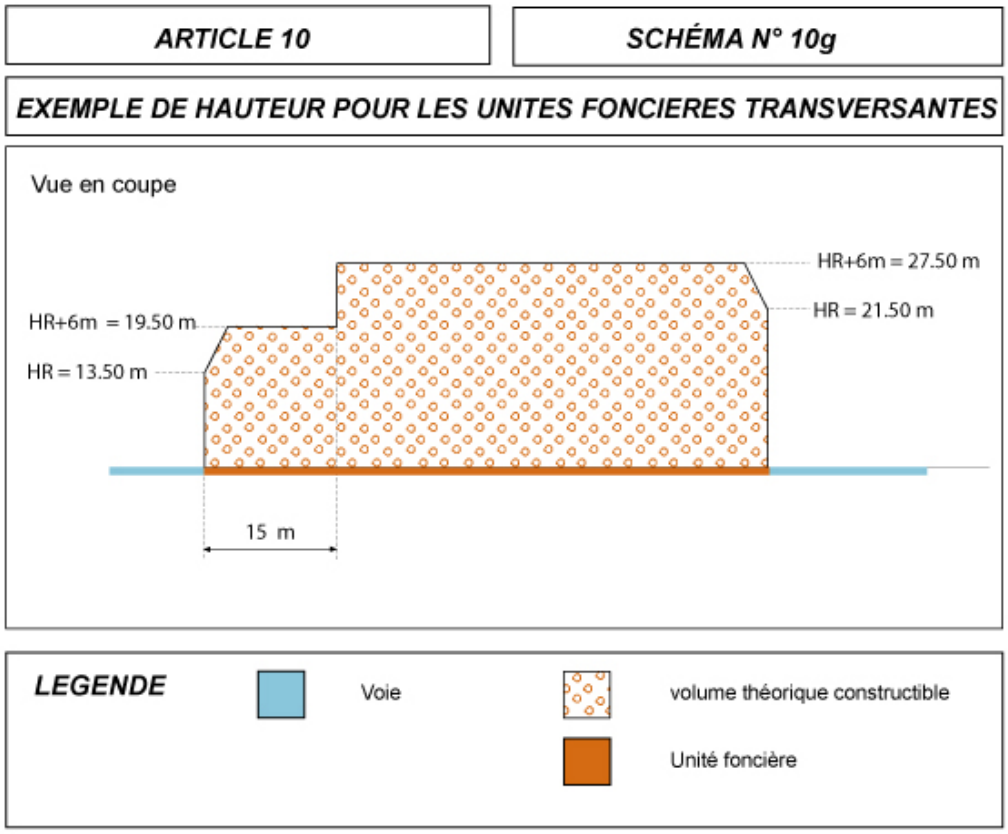


Au dessus de Hr, la pente du gabarit s'applique à toutes les façades de la construction quelle que soit l'implantation du bâti vis à vis de la limite de référence. Toutefois elle ne s'applique pas sur les façades implantées sur limites séparatives.

article 10 1- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Dans les cas suivants des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans la limite de la hauteur maximale définie à l'article 10 chapitre 2 :
   a - En cas d'extension, pour tenir compte de l'architecture des bâtiments existants
   b - Pour tenir compte des hauteurs de rive des immeubles voisins.
   c - Pour les constructions dans une "dent creuse", il pourra être imposé une hauteur de référence correspondant soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne arithmétique des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.
   d - Pour les immeubles existants faisant l'objet de travaux d'amélioration du confort et de l'aspect extérieur.
   e - Lorsque la construction projetée vient s'adosser à une construction existante dépassant la hauteur autorisée, il pourra être dérogé à la hauteur de référence dans la limite de la hauteur de la construction voisine sous réserve du respect de la hauteur maximale définie à l'article 10-2 et de l'intégration à l'environnement telle que définie à l'article 11.

2. Une application spécifique de la hauteur de référence sera faite dans les cas suivants:
   a - Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies (parcelles traversantes par exemple), la hauteur de référence autorisée à appliquer au-delà des 15 premiers mètres bordant chaque voie est la plus grande des hauteurs de référence autorisées sur cette unité foncière.

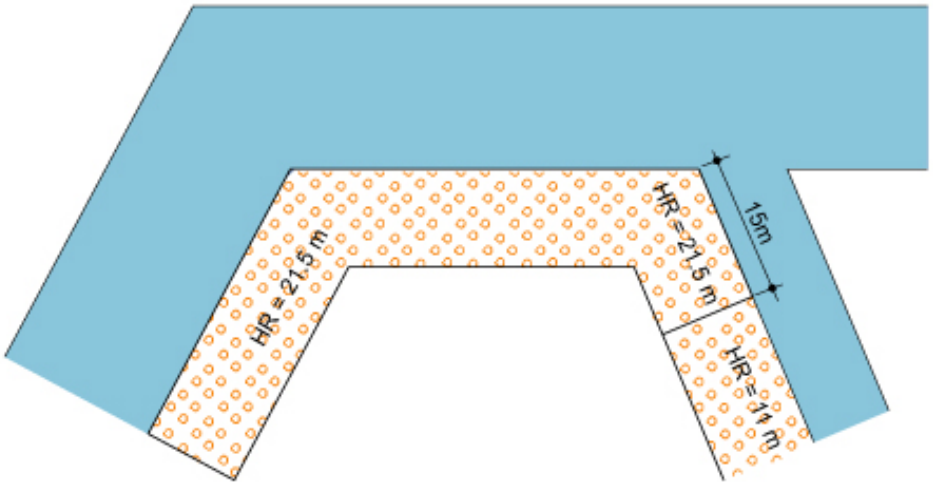


b - Lorsque la construction projetée est à l'angle de plusieurs voies, la hauteur de référence à appliquer est celle de la voie la plus large sur un retour de linéaire de 15m compté depuis l'angle.

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10e

EXEMPLE DE HAUTEUR REFERENCE EN ANGLE DE RUE

Vue en plan



LEGENDE

Voie existante

Construction projetée

limite parcellaire

3. Pour la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux (ligne haute tension, antenne, etc…).

4. Dans les périmètres de plan de masse[ⓘ], intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

5. Des pentes de toiture différentes de celles prévues par la règle générale de gabarit pourront être imposées pour respecter les préconisations de l'AVAP.

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

article 10 2- HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale s'applique:
- lorsque l'unité foncière du projet est hachurée au document graphique E3 dénommé "plan des formes urbaines".
- pour tenir compte des constructions existantes lorsque leur hauteur dépasse la hauteur de référence autorisée (cf. chapitre 10-1-3).

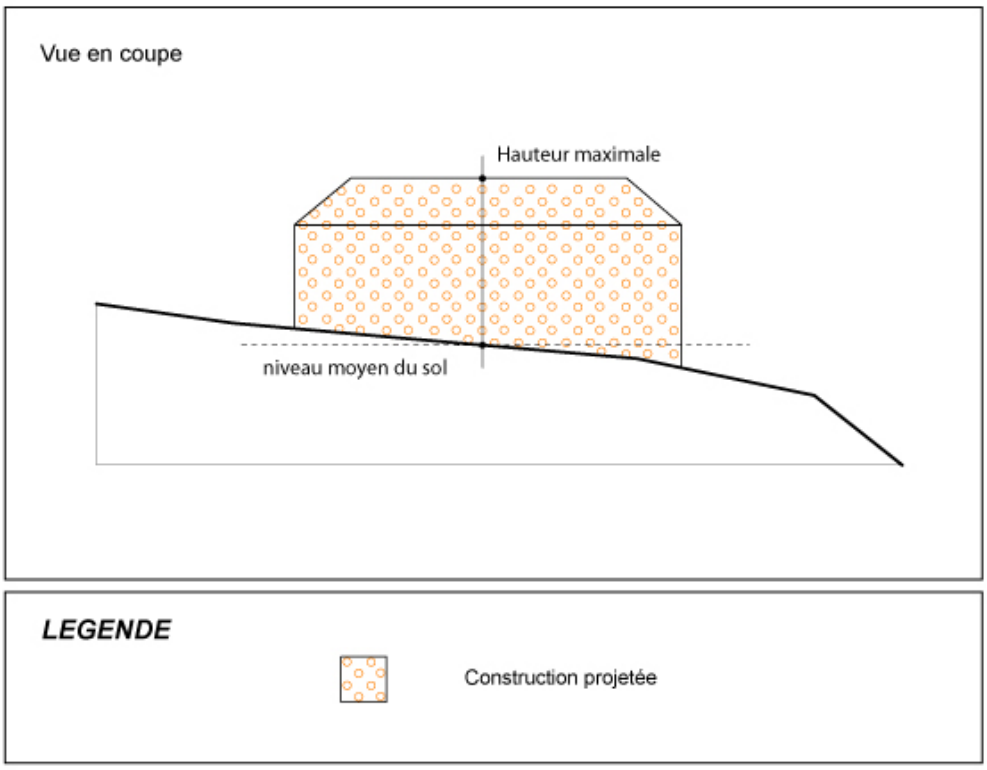
article 10 2- 1- DEFINITION

La hauteur maximale dénommée Hm est la différence d'altitude entre le niveau de sol fini[ⓘ] et tout point de la construction non compris les éléments techniques en toiture (cheminée, ascenseur…).

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10 i

DEFINITION DE HM DANS LE CAS DES IMPLANTATIONS SUR TERRAIN EN PENTE



[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

article 10 -2 2- REGLE GENERALE

La hauteur maximale est définie :
- soit par le document graphique E3 dénommé "plan des formes urbaines" par des hachures de couleur.
- soit par le règlement.

1. Lorsque des hachures de couleur sont inscrites au "Plan des formes urbaines", la hauteur maximale est déterminée par la couleur de ces hachures telle qu'indiquée dans la légende sans obligation de gabarit.
   Cette hauteur maximale s'applique sur l'emprise hachurée au plan des formes urbaine, elle exclut l'application de la hauteur de référence.
   Toutefois si les hachures de couleur sont bordées par un trait alors cette hauteur maximale s'applique au-delà des premiers 15m comptés horizontalement depuis la limite de référence de la voie bordée par ce trait, la hauteur de référence augmentée de 6m s'appliquant sur les 15 premiers mètres.

En l'absence d'indications au plan des formes urbaines, la hauteur maximale est de 25m, dans laquelle est incluse la pente du gabarit ~~(70%)~~ définie ci-avant (cf chapitre 10-1-2).

article 10 2- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux (ligne haute tension, antenne, etc…).
2. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ou d'une installation, dans la limite d'une hauteur maximale de 30m.
3. Dans les périmètres de plan de masse[ⓘ], intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

article 10 3- HAUTEUR PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES - PROSPECT

article 10 3- 1- DEFINITION

La hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives est la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le sol existant avant travaux sur l'unité foncière à l'aplomb de la limite séparative la plus proche. Elle est dénommée Hp.

La hauteur par rapport aux limites séparatives est définie par le règlement.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 10 **3- 2- REGLE GENERALE**

article 10 **3- 2- 1- DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE**

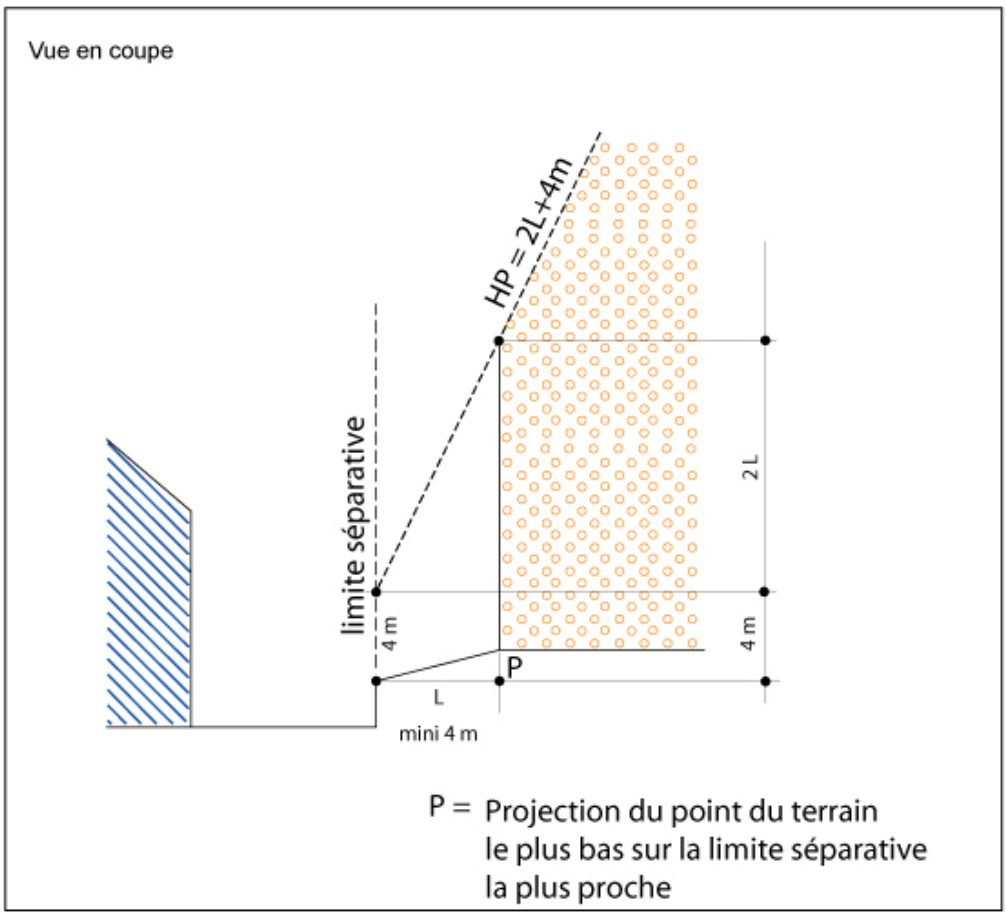
La hauteur relative par rapport aux limites séparatives résulte des prescriptions de l'article 10.1 (hauteur de référence).

article 10 **3- 2- 2- DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE**

Lorsque la construction projetée n'est pas implantée sur une limite séparative, Hp ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche sur la limite séparative de l'unité foncière, augmentée de 4 m (H≤ 2L +4). -cf. schéma 10h-

ARTICLE 10 | ***SCHÉMA N° 10h***

ILLUSTRATION DE LA HAUTEUR SUR LIMITE SEPARATIVE



LEGENDE

Construction projetée

Bati existant

article 10 **3- 2- 3- DANS LES BANDES DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE ET SECONDAIRE**

Lorsque les constructions sont implantées sur la limite séparative (ou à moins de 4m de celle-ci par application des dispositions particulières de l'article 7), la hauteur sur limite doit être inférieure ou égale à 3,5m, ou à 6m en cas de toiture végétalisée avec une profondeur d'au moins 50cm de terre.

article 10 **3- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux (ligne haute tension, antenne, etc…).
2. Dans les périmètres de plan de masse ⓘ, intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.
3. En cas d'adossement à une construction existante dans la limite de la hauteur de cette dernière.

article 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour une meilleure compréhension du projet architectural, il est demandé d'apporter un soin particulier au volet paysager de la demande de permis de construire.
Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.
Le choix des points de vue sera adapté à la nature du projet et à son contexte (Article R.431-10 du code de l'urbanisme).
Un dessin détaillé et un descriptif de mise en œuvre d'éléments d'architecture et de modénature pourront être demandés afin d'apprécier la qualité du projet.

article 11 1- GENERALITES

article 11 **1- 1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur du caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies ⓘ, encadrements, dépassées de toiture, calpinage...).

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...
Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

article 11 1- 2- REHABILITATION

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repérés au document graphique E4.1 dénommé "plan des protections du patrimoine".
Pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement, on devra se référer aux notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Notice de protection du patrimoine architectural".
Deux niveaux de protection sont définis et déterminent les interventions possibles.

article 11 1- 2- 1- BATIMENTS REPERES EN NIVEAU A AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CU (CF DOCUMENT GRAPHIQUE E4.1A)

Les bâtiments repérés en niveau A sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies ⓘ, encadrements, dépassées de toiture, calpinage...).

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

article 11 1- 2- 2- BATIMENTS REPERES EN NIVEAU B ET ENSEMBLES HOMOGENES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CU (CF DOCUMENT GRAPHIQUE E4.1A ET E4.1B)

Pour les bâtiments repérés en niveau B et les ensembles homogènes, il pourra être exigé la conservation ou la restitution d'éléments remarquables pour maintenir le caractère architectural et urbain des lieux.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 11 2- FAÇADES

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, les projets proposeront un traitement différencié des premiers niveaux en rapport avec la rue ou le sol, ainsi que des derniers niveaux qui comprendront un couronnement et une toiture en rapport avec le ciel.
Le traitement de l'aspect extérieur des façades minimisera la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique en particulier pour les immeubles d'habitation.

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.
Les éléments d'architecture de pastiche, discordants avec l'architecture considérée, doivent être évités afin de maintenir l'harmonie de la façade.
L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor et dans le respect des prescriptions de l'AVAP.
En cas de réhabilitation, il conviendra de respecter les modénatures ou éléments décoratifs du bâtiment.
Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.
Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration, pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, dépassée de toiture…).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine. La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux,…) pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépissage d'une façade précédemment enduite.
Les façades ou parties de façades en moellons non appareillés seront enduites. Lors d'un ravalement, elles recevront un revêtement de finition.
Dans le cas ou des témoins archéologiques apparaissent, ils seront soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit.
Les enduits seront appliqués au nu ou en retrait des encadrements de pierre. Le dessin des encadrements sera souligné par une teinte différente de la couleur de la façade.
Les enduits de finition seront lisses à grains fins.
Les façades en pierre de taille seront conservées ou rendues apparentes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art. Les joints, effectués au mortier de chaux à la couleur de la pierre, affleureront le nu du parement.
Les murs de façade et les encadrements en pierre de taille piqués ou détériorés seront consolidés, ragréés ou éventuellement enduits, tout en conservant le profil et les dimensions de l'encadrement d'origine.
Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont interdites.

article 11 2- 1- TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSEE

article 11 2- 1- 1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

.
Les rez-de-chaussée visibles depuis l'espace public doivent comporter des baies représentant au moins 1/5 de la surface de la façade du rez-de-chaussée.

La hauteur des RDC sera obligatoirement de 3m sous plancher au minimum le long des linéaires d'activités portés au document graphique E6.
Une hauteur des rez-de-chaussée plus importante pourra être imposée afin de la faire régner avec celles des rez-de-chaussée des immeubles voisins.
Les entrées principales des bâtiments devront être largement proportionnées et devront recevoir un traitement architectural de qualité, afin de leur apporter une réelle visibilité.
L'intimité des logements en rez-de-chaussée sur rue sera préservée par des dispositifs appropriés.
Les soubassements seront traités avec des matériaux pérennes, de qualité.

article 11 **2- 1- 2- REHABILITATIONS**

Les créations, installations ou modifications de vitrines doivent se faire dans le respect de l'architecture des immeubles. L'installation des vitrines s'inscrira de préférence en retrait de la baie.

article 11 **2- 1- 3. DISPOSITIONS COMMUNES**

Il est interdit d'ajouter des éléments saillants tels que frises et décors rustiques sur les façades.
Les caissons lumineux transparents et diffusants, les fils néon et les rampes lumineuses sont interdits.
Les seuils et marches des entrées seront en pierre calcaire ou en matériaux d'aspect similaire.

article 11 **2- 2- TRAITEMENT DES BAIES ET DES GARDE-CORPS**

Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux…).
Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort…).
La fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon constituent un langage architectural nouveau par rapport à la conception d'origine du bâti existant. De ce fait, elles ne pourront être autorisées que si les travaux sont en accord avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de composition de l'immeuble, tel que précisé dans l'AVAP.

Recommandations : Une attention particulière sera apportée aux projets de fermeture des surfaces ouvertes ou couvertes, du point de vue de l'organisation des espaces de vie extérieurs et du point de vue technique (isolation acoustique et thermique, étanchéité…).
Un cahier des charges approuvé par l'assemblée générale de la copropriété devra encadrer les interventions autorisées (les matériaux employés, leur mise en œuvre, leur finition et leurs dimensions).
La conservation et la restitution des garde-corps d'origine seront privilégiées. En cas d'impossibilité, ils seront remplacés par des garde-corps similaires sur l'ensemble de la façade.
L'aspect des portes de garage devra s'harmoniser avec le dessin des façades, ses matériaux et les couleurs qui la composent.

Les dimensions et les matériaux des fenêtres et de leurs systèmes d'occultation (volets bois, persiennes,…) participent à l'ordonnancement des façades. Tout remplacement du système existant constitue une transformation de l'aspect extérieur d'une construction.

Toute modification ne sera autorisée que si le projet respecte l'ordonnancement architectural de la façade et s'inscrit dans un projet global de composition.

Il est interdit de supprimer les arcs, linteaux ou jambages existants.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. Les stores seront dissimulés derrière les lambrequins. Les lambrequins existants seront conservés et restaurés. Les stores types ~~« bannette » ou~~ corbeilles sont interdits sur les fenêtres.

article 11 2- 3- CLIMATISEURS, ANTENNES PARABOLIQUES ET ANTENNES-RELAIS, TRANSFORMATEURS ELECTRIQUES…

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques (baies, chemins de câbles, caillebotis, passerelles, échelles, garde-corps, mâts, supports d'antennes, chemins de marche, plates-formes d'entretien...), sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :
- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,
- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

article 11 3- TOITURES

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les montagnes entourant Grenoble, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmonisera avec le type dominant dans l'environnement du projet.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

article 11 3- 1- TOITURES A PANS

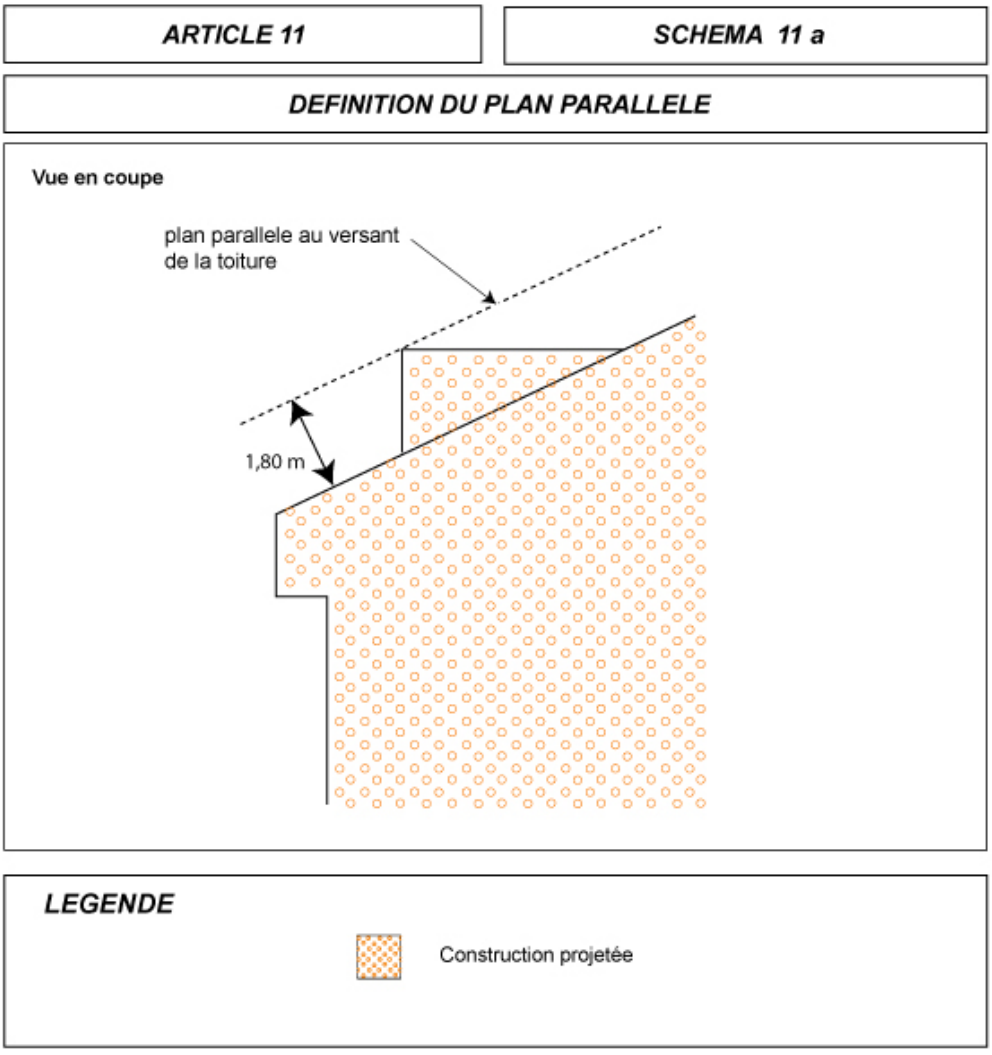
Les toitures à pans des nouveaux immeubles devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement. Les pentes seront faibles et voisines de celles des constructions existantes dans le secteur.

article 11 **3- 2- TOITURES TERRASSES**

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés, dans la mesure du possible. La surface résiduelle sera traitée en teinte ~~claire~~ neutre non réfléchissante.
La transition entre la façade et la toiture-terrasse sera traitée visiblement et distinctement de manière à garantir une bonne perception du couronnement du bâtiment depuis l'espace public.
Les éléments constitutifs du couronnement pourront être des saillies, garde-corps, etc… et assurer la protection solaire des terrasses les plus exposées.

article 11 **3- 3- LUCARNES ET FENETRES DE TOIT**

Des lucarnes et fenêtres de toit sont autorisées à condition qu'elles soient de faible volume et intégrées à la conception architecturale d'ensemble. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.
Dans tous les cas aucune superstructure en toiture ne devra dépasser un plan théorique parallèle au versant de la toiture située à 1,80m de ce versant. Ce volume vient s'inscrire en supplément du gabarit défini à l'article 10.



Les lucarnes seront à deux ou trois pans et placées dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou en harmonie avec la composition de la façade. Elles auront une hauteur supérieure à leur largeur. Leurs dimensions seront inférieures à celles des ouvertures du dernier niveau.

Les châssis de toitures seront de dimension réduite avec des proportions plus hautes que larges.

Les terrasses créées dans les pentes de toit sont interdites sur les toitures des immeubles donnant sur les quais Perrière, de France, Mounier, sur les quai et place Xavier Jouvin et place de la Cymaise.

Ailleurs, les terrasses créées dans les pentes de toit ne seront pas visibles depuis l'espace public. Elles ne devront pas modifier la pente de la toiture et seront distantes d'au moins ~~1,50m~~ 1 mètre par rapport aux rives ou aux bas de pentes. La surface de chaque terrasse sera limitée à ~~10m²~~ 12m² en projection horizontale. Lorsqu'il y a plusieurs terrasses, leur surface totale ne devra pas dépasser 25% de la surface du versant du toit.
Il est interdit de relier entre elles plusieurs lucarnes ou ouvertures dans le toit.

article 11 3- 4- INSTALLATIONS TECHNIQUES

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation…) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

article 11 4- MATERIAUX ET COULEURS

article 11 4- 1- MATERIAUX

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

article 11 4- 2- COULEURS

A défaut de prescriptions établies ~~au nuancier de coloration défini par la Ville de Grenoble,~~ par le règlement de l'AVAP, le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Les nuances choisies permettront de mettre en valeur les façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers et d'égayer la perception de la ville.

article 11 5- CLOTURES

Les clôtures, le long du domaine public, devront être réalisées soit en maçonnerie, soit en serrurerie ouvragée ou menuisée.
Les clôtures en limite sur voie, doivent être en harmonie avec l'habitation principale et les clôtures existantes.
Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

Exceptionnellement dans le cadre d'une intégration au caractère environnant une clôture de type mur plein pourra être autorisée.

article 11 6- RAPPORT ENTRE L'ESPACE PRIVE ET L'ESPACE PUBLIC

Le projet architectural et paysager gérera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines.
Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol…)
L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

article 12 STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos dépendent de la localisation du projet par rapport au périmètre de desserte par le tramway. Le périmètre est délimité dans le document graphique E5 dénommé "Plan des périmètres de tramway".

article 12 1- EXIGENCE D'AIRE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES A MOTEUR

Le nombre de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes ci-après définies doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes à prendre en compte sont établies ci-après en fonction de la destination de la construction.

article 12 1- 1- NORMES

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions avec globalement des minima pour les résidents et des maxima pour les activités.
Lorsque les normes sont exprimées par des minima, la réalisation des places est obligatoire, sauf dans le cas prévu par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
Lorsque les normes sont exprimées par des maxima, la réalisation des places est facultative. Les maxima pourront être exceptionnellement dépassés lorsque des places supplémentaires seront justifiées par l'activité du pétitionnaire.
Lorsque la norme ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc…) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations …).

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche et en cas de normes a minima il sera imposé la réalisation d'au moins une place.

En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

DESTINATION PROJETEE sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de placeS REQUISES	
	PERIMETRE TRAMWAY	HORS PERIMETRE TRAMWAY
Logement	0,8 place minimum par logement. Pour un logement seul, 1 place sera exigée.	
Logement locatif social	0,6 place minimum par logement. Pour un logement seul, 1 place sera exigée.	
Hôtels	1 place minimum pour 130m² de surface de plancher	1 place minimum pour 100m² de surface de plancher
Hôpitaux, clinique, établissements de soins….	1 place minimum pour 100m² de surface de plancher	
établissement et résidences pour personnes âgées ou pour handicapés	1 place minimum pour 250m² de surface de plancher	
Résidences services (tourisme, étudiant…)	1 place minimum pour 6 logements	1 place minimum pour 3 logements
Logement locatif très social (financement PLA-I ou équivalent)	pas d'obligation	
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	pas d'obligation	
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente	Pour les clients : 1 place minimum pour 120 m² de surface de vente et Pour les employés : 1 place maximum pour 200 m² de surface de vente	Pour les clients : 1 place minimum pour 80 m² de surface de vente et Pour les employés : 1 place maximum pour 150 m² de surface de vente
Bureau, activité tertiaire et laboratoire	1 place maximum pour 60m² de surface de plancher	1 place maximum pour 40m² de surface de plancher
Ateliers et hall d'expérience	1 place maximum pour 100m² de surface de plancher	
Entrepôt	1 place maximum pour 170m² de surface de plancher	
Résidences sociales	selon les besoins de l'opération	
Equipement collectif d'intérêt général	selon les besoins de l'opération	
Equipement cinématographique	selon les besoins de l'opération	
Autres destinations	selon les besoins de l'opération	

En cas de réalisation de place de stationnement, le pétitionnaire devra prévoir un espace de stationnement couvert pour les deux roues motorisés selon les besoins de l'opération.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du code de la construction et de l'habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.
Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :
- en matière d'habitation, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.
Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50m, augmentée d'une bande latérale de 0,80m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.
(cf. cahier de recommandations pour l'accessibilité, documents informatifs G1)

article 12 1- 2- MODALITES DE REALISATION

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30m par 4,80m.

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage. Elles pourront exceptionnellement être autorisées à l'air libre si elles bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Les boxes individuels ouvrant sur cour ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration architecturale.

Les parkings enterrés seront réalisés en tenant compte du niveau de la nappe phréatique et de ses fluctuations (cf document informatif G3 intitulé "inondabilité de la ville").

Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est rappelé que, conformément à l'article L.111.6.1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à la CDAC, "ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher ⓘ des bâtiments affectés au commerce".
Toutefois, pour les équipements cinématographiques soumis à autorisation qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis à CDAC, "l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur."

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 12 **1- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES**

1. En cas de travaux sur les constructions existantes :
   - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
   - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancherⓘ créés.
2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancherⓘ, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancherⓘ existante avant le commencement des travaux.
3. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

article 12 **2- REALISATION DE LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS**

article 12 **2- 1- NORMES**

Au moins un espace de stationnement pour les vélos (et poussettes,…) devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

DESTINATION PROJETEE sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	SURFACES REQUISES	
	PERIMETRE TRAMWAY	HORS PERIMETRE TRAMWAY
Logement en accession et locatif social	1,5 m² minimum par logement	1m² minimum par logement
Résidences services (tourisme, étudiant…)	1m² minimum par logement	
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente	1,5 m² minimum pour 100 m² de surface de vente	1 m² minimum pour 100 m² de surface de vente
Bureau, activité tertiaire et laboratoire	1,5 m² minimum pour 35m² de surface de plancher	1 m² minimum pour 35m² de surface de plancher
Ateliers et hall d'expérience	selon les besoins de l'opération	
Entrepôt,	selon les besoins de l'opération	

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Hôtels	selon les besoins de l'opération
Hôpitaux, clinique, établissements de soins….	selon les besoins de l'opération
Résidences pour personnes âgées ou pour handicapés	selon les besoins de l'opération
Foyer ou résidence sociale (personnes âgées, jeunes travailleurs, foyers-logements….)	selon les besoins de l'opération
Equipement collectif d'intérêt général	selon les besoins de l'opération
Equipement cinématographique	selon les besoins de l'opération
Autres destinations	selon les besoins de l'opération
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	pas d'obligation

article 12 **2- 2- MODALITES DE REALISATION**

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

Pour les constructions à usage d'habitation, jusqu'à 30% de la surface à réaliser pourra être aménagée :

- sur la parcelle pour les visiteurs et les utilisateurs de courte durée. Les emplacements vélos (d'une surface minimale de 1,5m²) seront directement accessibles depuis les emprises et les voies. Ils seront équipés de dispositifs permettant d'attacher le vélo par le cadre (type arceau ou autre). Ils pourront être réalisés à l'air libre ;

- dans les coursives, locaux annexes extérieurs au logement ou autres… si ces espaces respectent les conditions d'accessibilité, de confort et de sécurité nécessaires à leur bonne utilisation.

article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 1- ESPACES VEGETALISES

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

article 13 1- 1- REGLE QUANTITATIVE

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige ⓘ à raison d'un sujet pour 4 places.
La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité, sera obligatoire. Seront plantés :
- En-dessous de 200m² de pleine terre : des arbres de petit développement ⓘ ;
- Au-delà de 200m² de pleine terre : des arbres de moyen développement ⓘ.

Pour les unités foncières inférieures à 500m², la surface végétalisée n'est pas réglementée.

Pour les unités foncières comprises entre 500m² et 1.000m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 15% de l'unité foncière.

Pour les unités foncières comprises entre 1001m² et 2.000m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.

Pour les unités foncières supérieures à 2.000m², la surface des espaces végétalisés doit être au moins égale à 25% de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les zones d'aménagement concerté, les plans de masse et les lotissements, où il sera fait application des obligations fixées par le plan masse et les orientations données par les schémas d'orientation détaillés, lorsqu'ils existent.

article 13 1- 2- MODALITES DE REALISATION DE LA SURFACE VEGETALISEE

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :
- Les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :
- Les cheminements piétons,
- Les aires de jeux,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres…),

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 50 cm, munies d'arrosage automatique,
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture avec un tapis végétal de type toundra, composé de petites plantes à faible système racinaire (sedum, orpin,etc…),

Un coefficient permettant de prendre en compte la qualité environnementale des réalisations végétales est appliqué dans le calcul du ratio des surfaces végétalisées :

Coefficient de pondération	Type d'espace
1	- Les cheminements piétons, - Les aires de jeux, - Les espaces plantés en pleine terre, - Les toitures-terrasses végétalisées avec 50 cm de terre, - Les dalles de couverture végétalisées avec 50 cm de terre,
0,5	- les toitures-terrasses végétalisées type toundra, - les dalles de couverture végétalisées type toundra.

Au moins 20% de la surface des terrasses végétalisées avec 50cm de pleine terre, recevra un traitement paysager avec végétation arbustive.

article 13 1- 3- REGLE QUALITATIVE

1- L'épaisseur de terre arable sur des aménagements de pleine terre ⓘ sera de 50cm pour les arbustes et d'un mètre d'épaisseur sur une surface de 10 m² pour les arbres de moyen développement ⓘ et 15m² pour les arbres de grand développement ⓘ.

2- Des dispositions seront prises pour que les arbres existants ou à planter (tronc, houppier ⓘ et système racinaire) soient protégés des chocs provoqués par les véhicules et d'un éventuel compactage ou décaissement du sol.

3- Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, en évitant les plantes allergènes.
Les zones végétalisées pourront servir de "barrière filtrante" par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

4- Pour des raisons esthétiques, de mise en valeur urbaine, de régulation thermique du bâtiment, ou de lutte contre la pollution atmosphérique, les façades pourront être végétalisées par des plantations de type plantes grimpantes de préférence en pleine terre.
5- Conformément aux objectifs de la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 13 1- 4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1- Pour les projets de réhabilitation ou les projets créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte, les dispositions définies dans la règle générale pourront exceptionnellement ne pas être imposées.

2- La réalisation de places de stationnement à l'air libre pourra être exceptionnellement autorisée si ces places bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols.

3- Un aménagement végétalisé en continuité avec des espaces publics ou privés existants peut être imposé pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis.

article 13 2- ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 2- 1- ESPACES BOISES CLASSES - EBC

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique E2 dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

article 13 2- 2- PATRIMOINE VEGETAL

Les espaces paysagers repérés au document graphique E4.2 dénommé "Plan des protections du végétal" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :
- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.
- pour l'entretien des berges du Drac et de l'Isère et la gestion du risque d'inondation.

article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6,7, 8, 10 et 13.

ZONE UM-B

Plan local d'urbanisme
Approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2005
Modifié par délibérations du conseil municipal du 19 novembre 2007 et du 25 juin 2012
Révision simplifiée secteur Esplanade approuvée par délibération du conseil municipal du 25 juin 2012.
Mis à jour par arrêtés du Maire des 7 novembre 2007, 26 août 2011 et 28 février 2013
Mis en compatibilité avec l'AVAP par délibération d conseil municipal du

Illustration du type du tissu urbain concerné

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine mixte B dite UM-B est une zone dont les fonctions et la morphologie urbaine ont un caractère de centralité qu'il convient de conforter et de développer en accueillant une pluralité d'occupations : habitat, services, équipements, commerces, artisanat, bureaux, etc...
Le bâti s'implante sur limite d'espace public et en ordre continu.
Cette zone est partiellement couverte par une ~~Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager~~ Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, annexée au présent PLU (documents F3-6a, 6b et 6c). ~~La ZPPAUP~~ l'AVAP a été créée ~~le 25 juillet 2005~~ ~~par arrêté du préfet de Région~~ par délibération du conseil municipal du XXXXXXX ~~et révisée le 10 mai 2011 par arrêté du Maire~~.
La zone UM-B comprend un secteur UM-B1 dans lequel le tissu urbain doit fortement évoluer dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la ZAC Esplanade.

Des périmètres de plan de masse sont institués dans la zone UM-B, repérés aux documents graphiques :
- E7-1 – plan de masse Europole
- E7-4 – plan de masse de Bonne
- E7-7 – plan de masse de l'Esplanade

Les plans de masse fixent graphiquement les implantations et les gabarits des constructions, et se substituent partiellement aux articles 3 à 13 du présent règlement.

La zone UM-B comprend cinq Zones d'Aménagement Concerté (document F1-1a) : ZAC Europole 1 et 2, ZAC de Bonne, ZAC Presqu'île et ZAC de l'Esplanade qui peuvent donner lieu à des orientations d'aménagement détaillées (document C).

article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles.
2. L'aménagement et la création d'habitat ou de stationnement (sauf pour les vélos) en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "renforcés" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités".
3. L'aménagement et la création de stationnement (sauf pour les vélos) en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "simples" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités".
4. Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les exhaussements et les affouillements, excepté pour la réalisation d'ouvrages publics.
6. Les constructions ou installations à usage agricole.
7. L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning.
8. Les constructions et installations destinées à l'accueil des gens du voyage.
9. Conformément au Plan de Prévention des Risques (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, dans la zone Bi3 :

   a) les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des projets et aménagement nouveaux.

   b) tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,

   c) les changements de destination des locaux existants, situés, pour tout ou partie en dessous du terrain naturel, conduisant à la création de locaux d'habitation.
10. A proximité de la déviation de la canalisation de gaz sur le secteur de la Presqu'île, dans la zone A définie à l'annexe F 3-4a, est interdite l'ouverture ou l'extension d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les nouvelles constructions destinées à l'habitat, (y compris les résidences étudiantes, de service et de personnes âgées non médicalisées), supérieure à 10 logements et/ou à 850m² de surface de plancher[ⓘ], sous réserve que dans les secteurs délimités au plan de la mixité sociale (document graphique E9), toute nouvelle opération de construction comporte au minimum 20 ou 30 % de logements sociaux suivant les secteurs définis sur le plan, et les conditions définies ci-dessous.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
Dans les opérations comprenant au total entre 11 et 15 logements, et/ou > 850m² de surface de plancher⓵ et ≤ 1200m² de surface de plancher⓵, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS⓵, en PLAI⓵ ou en PLS⓵, (ou nouvelle dénomination équivalente).
Dans les opérations comprenant au total 16 logements ou plus et/ou plus de 1200m² de surface de plancher⓵, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS⓵ ou en PLAI ⓵ (ou nouvelle dénomination équivalente).

L'obligation de réaliser 20 ou 30% de logements sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation à savoir :
- les logements familiaux,
- les logements pour les étudiants, qui seront réalisés en priorité selon le financement en vigueur,
- les résidences pour personnes âgées non médicalisées,
- les résidences service.

La mise en œuvre de cette servitude[1] s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher⓵ existante avant le commencement des travaux, ne sont pas concernés par ce dispositif.

Dans le secteur UM-B1 :
Dans le périmètre défini au Plan de la mixité sociale (Document E9), le programme global de logements devra comporter 10% de logements en accession sociale à la propriété, telle que définie par les articles du Code de la construction et de l'habitation R.443-34 fixant les plafonds de ressources des ménages acquéreurs et R.443-2 fixant les conditions de sécurisation.

Les pourcentages s'appliquent à chaque permis de construire isolé (sauf pour l'accession sociale), ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, …). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher⓵ consacrée au logement.

Ces pourcentages s'appliquent au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher⓵.
Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

2. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage.

3. L'aménagement et la création d'habitat en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "simples" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités", sous réserve que les exigences d'habitabilité et de salubrité des logements soient remplies dans les cas suivants :
- le projet s'insère dans une séquence où les activités existantes présentent une forte discontinuité et se situe en dehors des angles de rues ou des fronts de place,

[1] L'obligation de réaliser du logement social résulte de la servitude introduite par la loi ENL (Engagement National pour le Logement).
⓵ Cf définition dans la partie Lexique

- le projet a pour objectif la réalisation d'habitat locatif social,
- le projet s'insère dans un bâtiment dont la façade existante présente, en rez-de-chaussée, une typologie d'habitat.

4. Les changements de destination de locaux d'activités en logement s'ils répondent simultanément aux trois exigences suivantes :
- que les locaux reçoivent un minimum d'éclairement et d'ensoleillement,
- que le projet améliore sensiblement les conditions de salubrité du cœur d'îlot,
- que l'accès des services de sécurité incendie soit possible.

5. Les installations classées au titre des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

6. Les modifications ou extensions d'installations classées au titre des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, si les aménagements sont susceptibles d'en réduire les risques.

7. Les constructions ou installations à usage de garages isolés, les abris de jardin et autres dépendances à la condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'architecture environnante.

8. Les constructions ou installations à usage de garages sous forme de silos s'ils s'intègrent harmonieusement au tissu et à l'architecture environnants.

9. Les constructions ou installations à usage de commerces de gros et les entrepôts sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement au tissu et que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage.

10. Les constructions, ouvrages ou installations destinés au stockage ou à la vente d'hydrocarbures à condition que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation et qu'ils soient liés :
- soit à des ateliers de réparation de véhicules motorisés,
- soit à des commerces assurant la distribution au détail de combustibles ou de carburants,
- soit aux installations de combustion nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions.

11. Les travaux d'extension ou d'aménagement sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repéré aux documents graphiques E4-1a dénommé "plan des protections du patrimoine architectural " et E4-1b dénommé "plan des ensembles homogènes" dès lors qu'ils sont conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales telles que définies dans l'article 11 et dans les notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Protection du patrimoine architectural".

12. La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU, à condition :
- que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les servitudes d'alignement portés au document graphique E2 dénommé « plan de zonage »,
- et sous réserve du respect de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

13. Conformément au Plan de Prévention des Risques (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, dans la zone Bi3 :

a) les constructions ou parties de construction situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique (cf. documents informatifs G3-2), et utilisées notamment comme cave, parking…en sous-sol, sous réserve que des dispositions soient prises pour leur protection (étanchéité, cristallisation, cuvelage,…) pour se protéger des effets de

l'immersion (surpressions sur les parois, résistance et tenue des matériaux dans le temps…).

b) les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux à conditions qu'ils soient effectués sans remblaiement, sauf aménagements publics.

14. A proximité de la déviation de la canalisation de gaz sur le secteur de la Presqu'île, dans la zone B définie à l'annexe F 3-4a, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité, conforme aux dispositions de l'article R.555-31 du code de l'environnement, ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article précité.

Il est rappelé que les locaux doivent respecter les règles d'hygiène et de salubrité.

article 3 ACCES ET VOIRIE

article 3 1- ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique (cf. cahier de recommandations pour l'accessibilité, documents informatifs G1).

article 3 2- VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

article 4 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Le pétitionnaire doit se référer au Règlement du service public de l'eau qui définit les conditions et modalités suivant lesquelles est accordé l'usage de l'eau potable.
Il doit veiller à ce que les réseaux intérieurs des constructions et installations soient réalisés selon les normes en vigueur.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés et sont à la charge du demandeur.

article 4 2- ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter le règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole (cf. annexe F4-2).

article 4 2- 1- EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

article 4 2- 2- EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les eaux usées non domestiques en particulier les eaux industrielles ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L.214-1 du code de l'environnement.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur…) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

article 4 2- 3- EAUX PLUVIALES

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales[ⓘ] doit être respecté.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales non infiltrées sur l'unité foncière, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

article 4 3- AUTRES RESEAUX

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de télécommunication sont obligatoirement enterrés. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

article 4 4- RAPPELS A TITRE D'INFORMATION

De nombreux secteurs de Grenoble sont desservis par le réseau de chauffage urbain. (cf. carte en partie G4, documents informatifs)

L'article L.224-2 du code de l'environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

article 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES, AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (privées ou publiques) déterminée à partir de la "**limite de référence**".

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :
- aux débords ⓘ de toitures et aux saillies ⓘ qui sont encadrés par le règlement général de voirie de la Ville de Grenoble.
- aux constructions en sous-sol y compris les bassins enterrés des piscines.

article 6- 1- DEFINITION DE LA LIMITE DE REFERENCE

La limite de référence est constituée :
- soit par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie (limite parcellaire, domaine public déclassé). Dans le cas des voies privées, si la limite de fait ne peut être définie, la limite de référence est comptée à 4,5m de l'axe de la voie,
- soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, servitude d'alignement, domaine public à classer ou à déclasser, …),
- soit par une marge de reculement, telle que définie dans le document graphique E2 dénommé "plan de zonage",
- soit par le bord extérieur de la voie ⓘ, trottoir compris, dans le cas de construction sur une emprise publique.

article 6- 2- REGLE GENERALE

L'implantation des constructions est définie au document graphique E3 dénommé "Plan des formes urbaines".
Dès lors qu'un trait (continu ou discontinu) est inscrit au "Plan des formes urbaines", les constructions ou installations doivent être implantées sur la limite de référence.

En l'absence d'indication graphique au "Plan des formes urbaines" les constructions ou installations doivent être édifiées sur la limite de référence ou en retrait de celle-ci en fonction du contexte urbain.

article 6- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

article 6 3- 1- SECTEURS PARTICULIERS

Dans les périmètres de plan de masse ⓘ, intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Dans les sites couverts par des orientations d'aménagement dans leur schéma détaillé, exposés au document C, les projets de construction devront être compatibles avec ces orientations, conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

article 6- 3- 2- AUTRES DISPOSITIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
   - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
   - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable.
5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc…).
6. Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
7. Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier ⓘ avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
8. Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les règles sont différentes selon la position du projet dans les bandes de constructibilité (principale ou secondaire).

Les règles d'implantation s'appliquent aux saillies ⓘ. Elles ne s'appliquent ni aux débords ⓘ de toitures ni aux constructions en sous-sol y compris les bassins des piscines

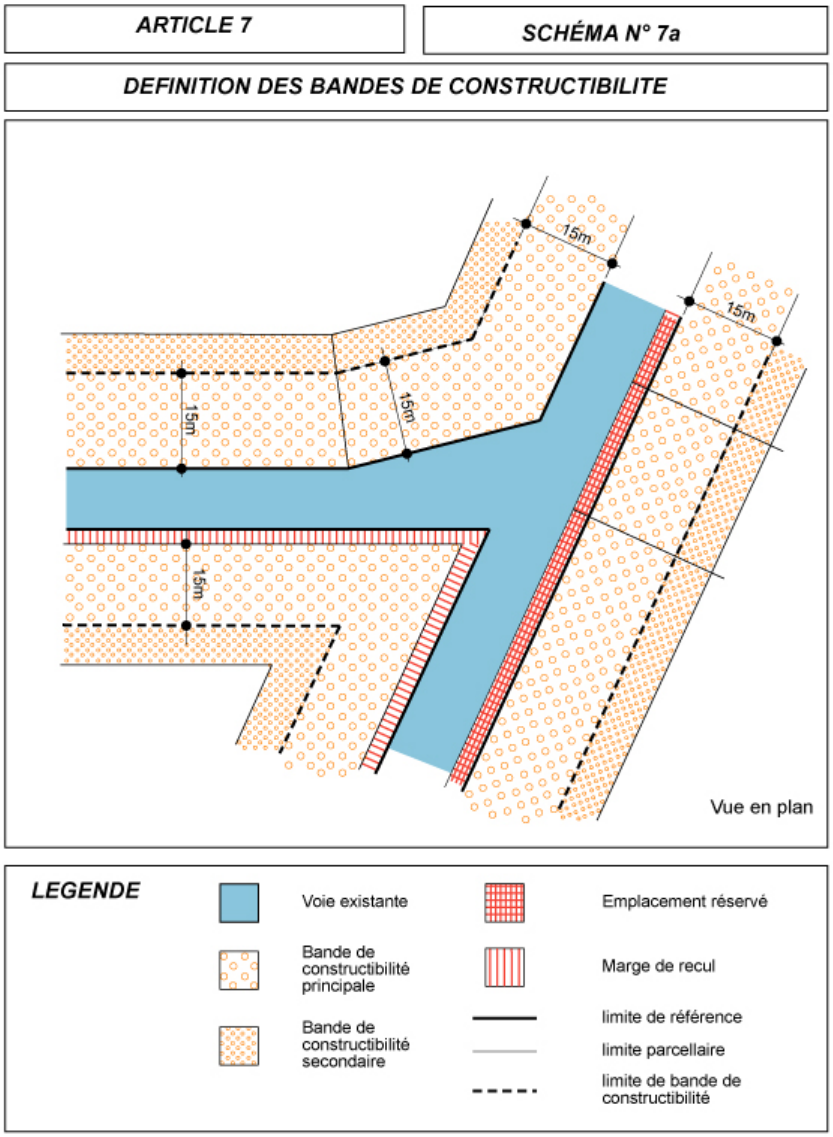
article 7 1- DEFINITION

article 7 1- 1- DEFINITION DES BANDES DE CONSTRUCTIBILITE

Chaque terrain est divisé en deux bandes théoriques parallèles à la limite de référence dites bandes de constructibilité, à l'intérieur desquelles les règles sont distinctes.

Les bandes sont ainsi déterminées :

- **bande de constructibilité principale** : profondeur de 15 mètres comptée depuis la limite de référence.
- **bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.



article 7 1- 2- MODALITES DE CALCUL DES RETRAITS

Dans la bande de constructibilité secondaire, en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de retrait des constructions est mesurée perpendiculairement à la limite séparative. Elle est mesurée de tout point de la construction, non compris les débords, jusqu'au point le plus proche sur limite séparative.

article 7 2- IMPLANTATION DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE

article 7 2- 1- REGLE GENERALE

article 7 2- 1- 1- Implantation vis a vis des limites latérales

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu[ⓘ], c'est à dire sur les limites latérales.

Toutefois, afin de ne pas porter atteinte ni à la salubrité ni aux conditions d'habitabilité des locaux voisins en bon état, des règles limitent la profondeur des constructions nouvelles comptée depuis la limite de référence, sauf lorsque les constructions ont une hauteur inférieure ou égale à 3,5m, ou à 6m en cas de toiture végétalisée avec une profondeur d'au moins 50cm de terre :

a. S'il existe sur la parcelle voisine une construction édifiée à la fois sur la limite de référence et sur la limite latérale sur une profondeur totale comprise entre 10m et 15m, la construction projetée ne pourra pas avoir, sur la limite latérale, une profondeur supérieure à celle de la construction voisine existante. Au-delà la construction projetée devra s'implanter en retrait des limites séparatives, sans prospect[ⓘ], selon un gabarit défini au schéma 7b cas a.

b. Si la construction voisine existante a une profondeur totale inférieure à 10m, le nouveau bâtiment pourra avoir, sur la limite latérale, une profondeur supérieure à celle de la construction voisine existante sans toutefois dépasser 10m. Au-delà, des 10m la construction projetée devra s'implanter en retrait, sans prospect, selon un gabarit défini au schéma 7b cas b**.**

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

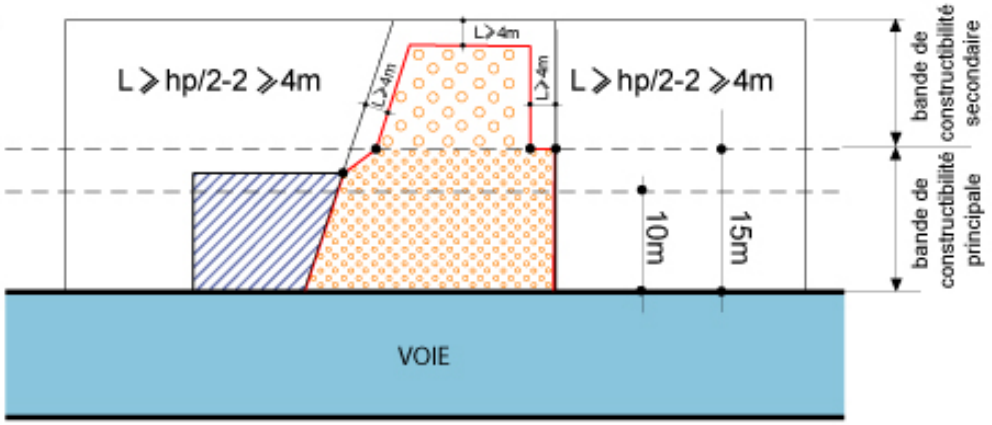
ARTICLE 7	SCHÉMA N° 7b

ILLUSTRATION DE LA REGLE DE PROSPECT PAR RAPPORT A LA CONSTRUCTION CONTIGUE

Vue en plan

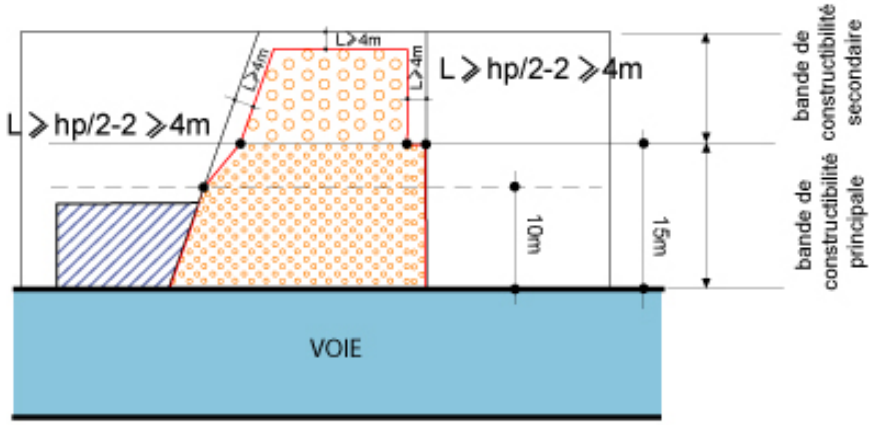
CAS N°a

bâti voisin
implanté
entre 10 et 15 m



CAS N°b

bâti voisin
implanté
à moins de10 m



LEGENDE

- Voie
- Bati existant
- limite parcellaire
- zone de construction possible en bande principale
- zone de construction possible en bande secondaire
- limite de référence

Les saillies[ⓘ] en façade sur voie, sauf les éléments décoratifs, seront en retrait des limites latérales. La distance de retrait sera supérieure ou égale à deux fois la profondeur de la saillie (L=2p)

article 7 2- 1- 2- Implantation vis a vis des limites de fond de parcelles

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond de parcelle avec une distance (L) égale à la moitié de leur hauteur (Hp) à laquelle est déduit 2m (L ≥ Hp/2 – 2m). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 4m. (cf. schéma 10h).

Lorsque 90% ou plus de la surface de la parcelle est incluse dans la bande de constructibilité principale, l'implantation des constructions vis-à-vis des limites de fond de parcelle sera de 4m minimum sans prospect[ⓘ].
Toutefois lorsque les constructions ont une hauteur inférieure ou égale à 3,5m, ou à 6m en cas de toiture végétalisée avec une profondeur d'au moins 50cm de terre, elles peuvent être édifiées sur limites de fond de parcelle.

article 7 2- 2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Lorsqu'il existe sur une parcelle voisine une construction d'habitation en bon état implantée sur la limite séparative[ⓘ] ou à moins de 2m de celle-ci, qui comporte des baies ou des ventilations de pièces d'habitation donnant sur cette limite séparative, les conditions minimum d'éclairement ou de ventilation de ces pièces devront être restituées.
2. S'il existe sur la parcelle voisine, une construction en bon état implantée à plus de 2m des limites séparatives, il pourra être imposé un retrait de 4m minimum des limites, sans prospect, afin de ne pas créer durablement de mur pignon aveugle visible depuis la voie.
3. Si l'unité foncière est touchée par un trait discontinu au document graphique E3 dénommé "Plan des formes urbaines", les constructions doivent être édifiées à 4m minimum des limites séparatives.

article 7 3- DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (latérales et fond) avec une distance (L) égale à la moitié de leur hauteur (Hp) à laquelle est déduit 2m (L ≥ Hp/2 – 2m). Cette distance ne pourra être inférieure à 4m. (cf. schéma 10h).

Toutefois lorsque les constructions ont une hauteur inférieure ou égale à 3,5m, ou à 6m en cas de toiture végétalisée avec une profondeur d'au moins 50cm de terre, elles peuvent être édifiées sur limites séparatives.

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

article 7 4- DISPOSITIONS PARTICULIERES EN BANDES DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE ET SECONDAIRE

article 7 4- 1- SECTEURS PARTICULIERS

Dans les périmètres de plan de masse[ⓘ], intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

Dans les sites couverts par des orientations d'aménagement dans leur schéma détaillé, exposés au document C, les projets de construction devront être compatibles avec ces orientations, conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

article 7 4- 2- AUTRES DISPOSITIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
   - de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
   - de respecter la hauteur maximale Hm et le prospect avec les autres limites séparatives (sauf vis à vis du fond de parcelle lorsque la parcelle est entièrement incluse dans la bande de constructibilité principale),
   - de s'intégrer à l'environnement tel que défini à l'article 11.
2. Pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50% de surface de plancher[ⓘ] supplémentaire à celle existante avant le commencement des travaux.
3. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
4. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
5. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable.
6. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc…).
7. Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
8. Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier[ⓘ] avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
9. Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairement. Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité.

En secteur UM-B1 :

Dans les périmètres de plan de masse[ⓘ], intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

article 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

article 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est déterminée par l'application de :
- la **hauteur de référence** (Hr) et le gabarit définissant le volume enveloppe,
- la **hauteur maximale** (Hm),
- la **hauteur par rapport aux limites séparatives (**Hp),

dans les conditions ci-après définies.

article 10 1- HAUTEUR DE REFERENCE ET GABARIT

article 10 1- 1- HAUTEUR DE REFERENCE

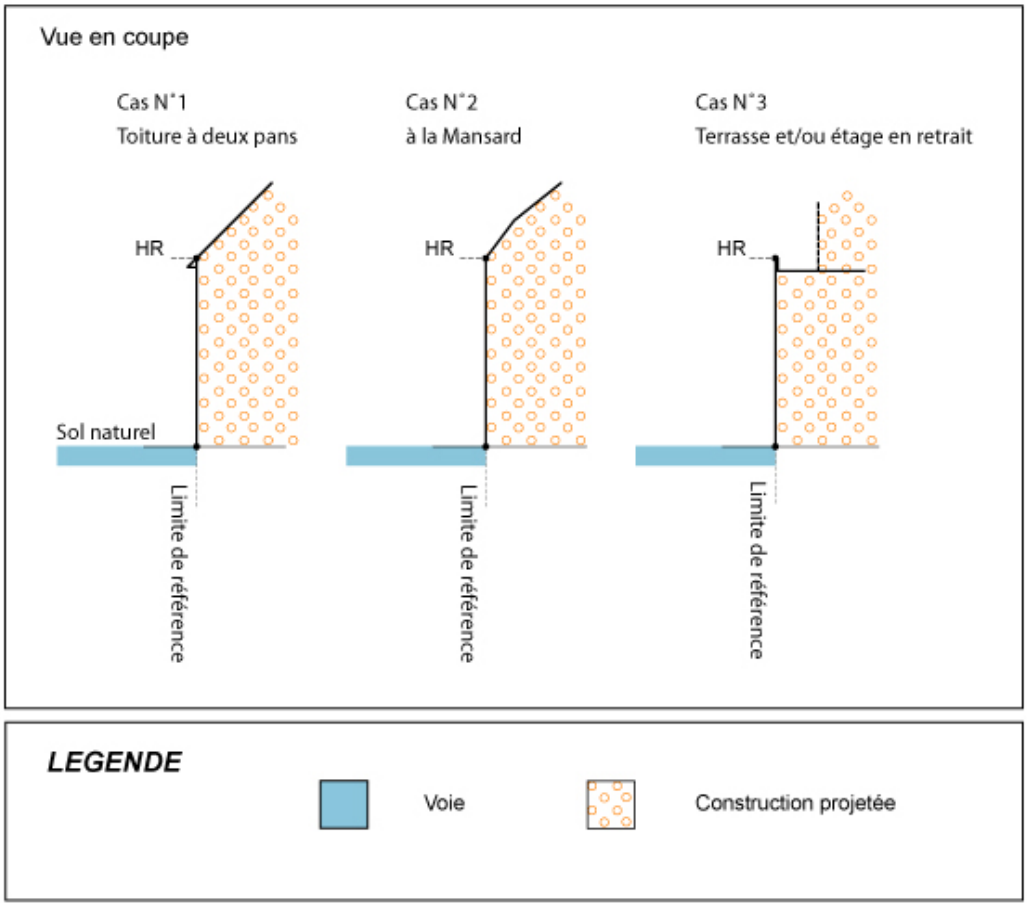
article 10 1- 1- 1- Définition

La hauteur de référence dénommée Hr est la différence d'altitude, à l'aplomb de la limite de référence (définie à l'article 6), entre le sol fini[ⓘ] et tout point de la construction.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10a

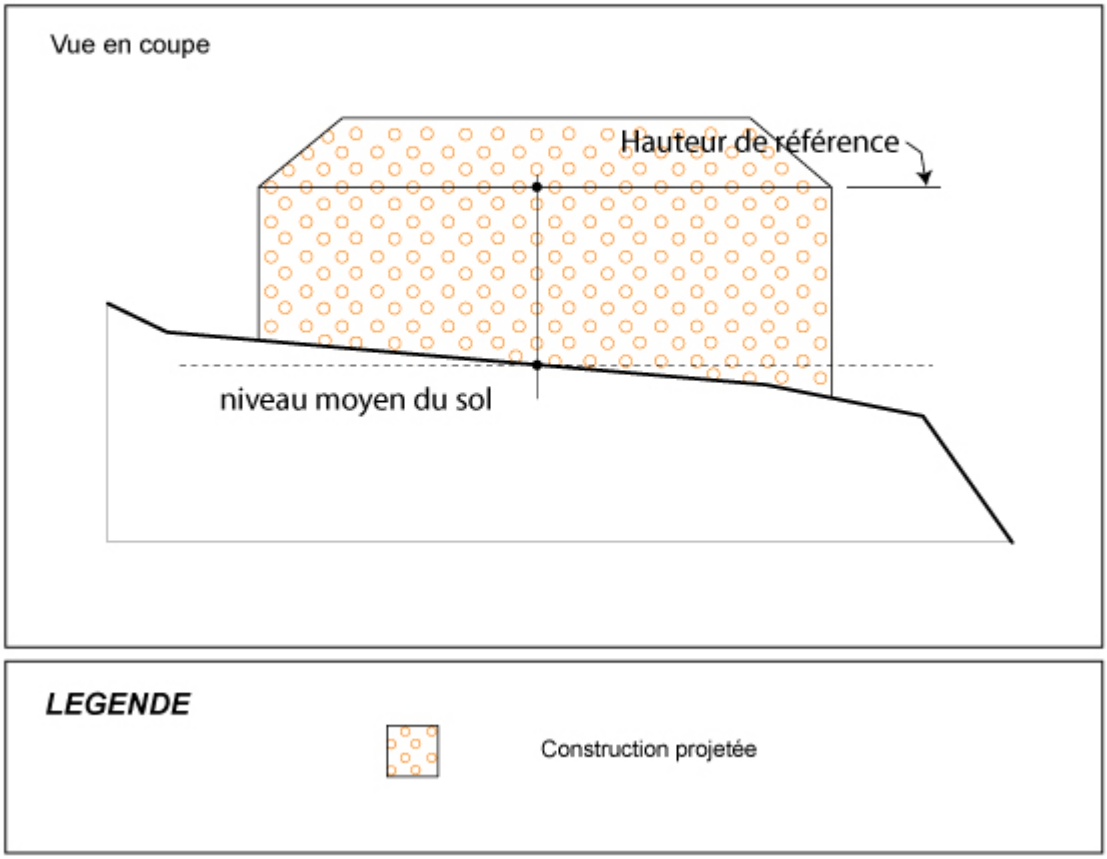
PRINCIPE DE CALCUL DE LA HAUTEUR DE REFERENCE (HR)



Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10b

DEFINITION DE HR DANS LE CAS DES IMPLANTATIONS SUR TERRAIN EN PENTE



La hauteur de référence s'applique à toutes les façades du bâti et quelle que soit son implantation sur la parcelle.

article 10 **1- 1- 2- Règle générale**

La hauteur de référence est définie :
- soit par le document graphique E3 dénommé "plan des formes urbaines" par des traits continus ou discontinus.
- soit par le règlement.

1. Lorsqu'un trait continu ou discontinu est inscrit au "Plan des formes urbaines", **la hauteur de référence** est déterminée par la couleur de ce trait.
   La hauteur de référence s'applique à l'ensemble de l'unité foncière. Toutefois si le trait est bordé par des hachures alors la hauteur de référence ne s'applique que dans les premiers 15m comptés depuis la limite de référence.

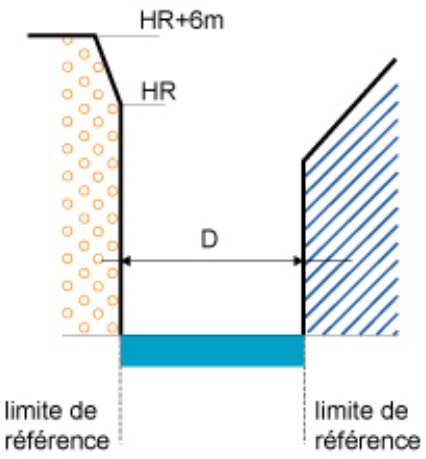
2. En l'absence d'indications au plan des formes urbaines, la hauteur de référence est fonction de la distance comprise entre les limites de référence, de part et d'autres de la voie desservant l'unité foncière. Lorsque les limites ne sont pas parallèles il sera pris une largeur moyenne. La hauteur de référence s'applique à l'ensemble de l'unité foncière.

ARTICLE 10	SCHEMA N° 10d

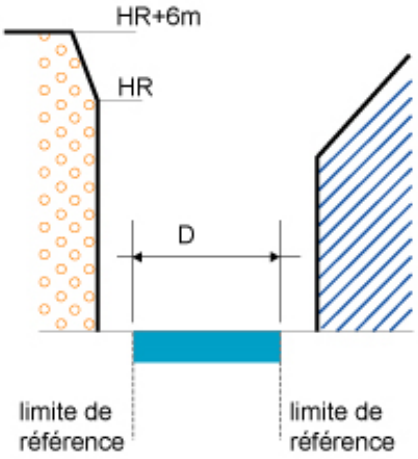
EXEMPLE D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR DE REFERENCE

Vue en coupe

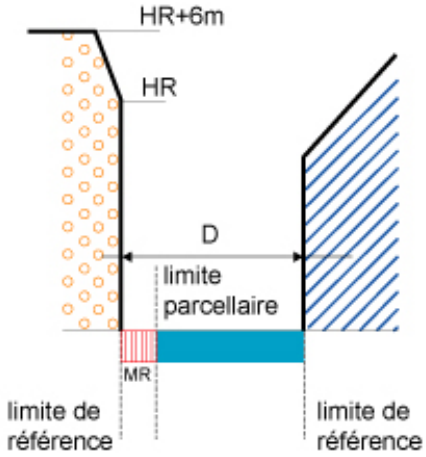
Cas n°1 Application avec le bâti sur limite de référence



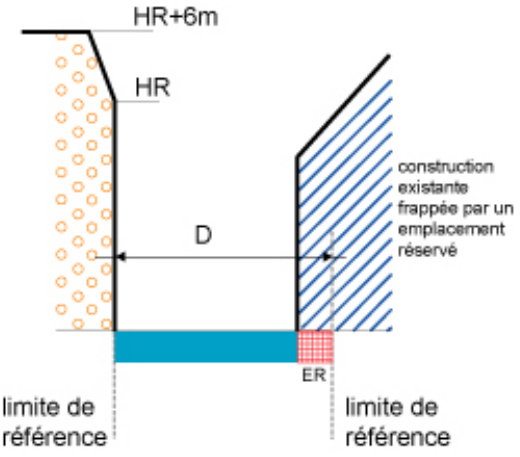
Cas n°2 application avec un bâti en retrait

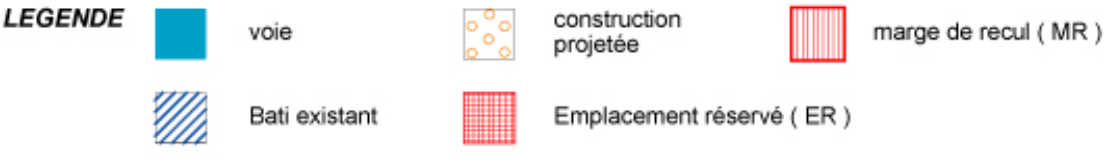


Cas n°3 avec marge de recul



Cas n°4 avec emplacement réservé



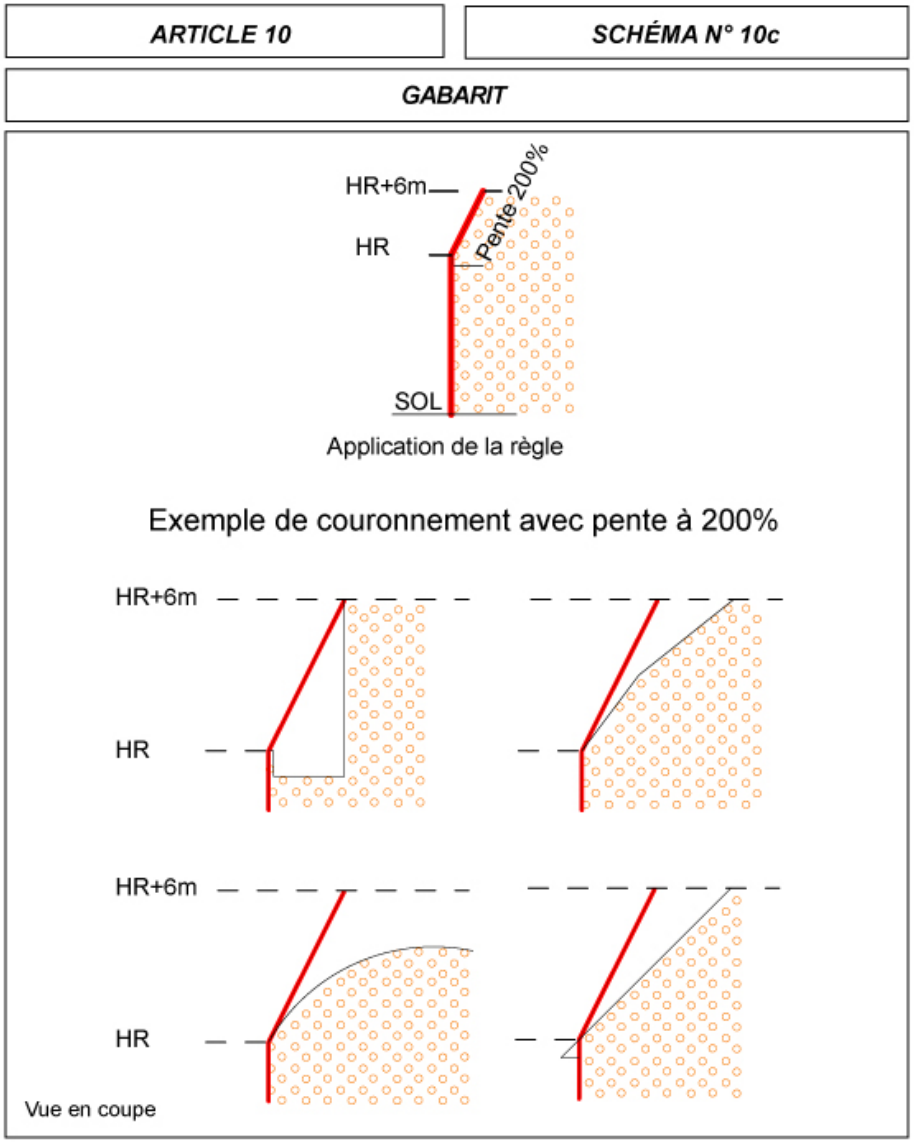


La hauteur de référence se calcule comme indiquée dans le tableau ci-dessous :

DISTANCE ENTRE LIMITES DE REFERENCE - D -	HAUTEUR DE REFERENCE - Hr -
D ≤ 12,00 m	Hr ≤ D + 6 m
12 m < D ≤ 19 m	Hr ≤ 19 m
D ≥ 19,00 m	Hr ≤ 21,50 m

article 10 1- 2- GABARIT

Le gabarit définit un volume au couronnement du bâti. Il est déterminé par un plan incliné à 200% (en général) par rapport à l'horizontale dont le point d'attache est Hr et deux plans horizontaux:
- un plan bas correspondant à la hauteur de référence Hr,
- un plan haut correspondant à la hauteur de référence augmentée de 6m (Hg=Hr+6m)



Au dessus de Hr, la pente du gabarit s'applique à toutes les façades de la construction quelle que soit l'implantation du bâti vis à vis de la limite de référence. Toutefois elle ne s'applique pas sur les façades implantées sur limites séparatives.

article 10 1- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

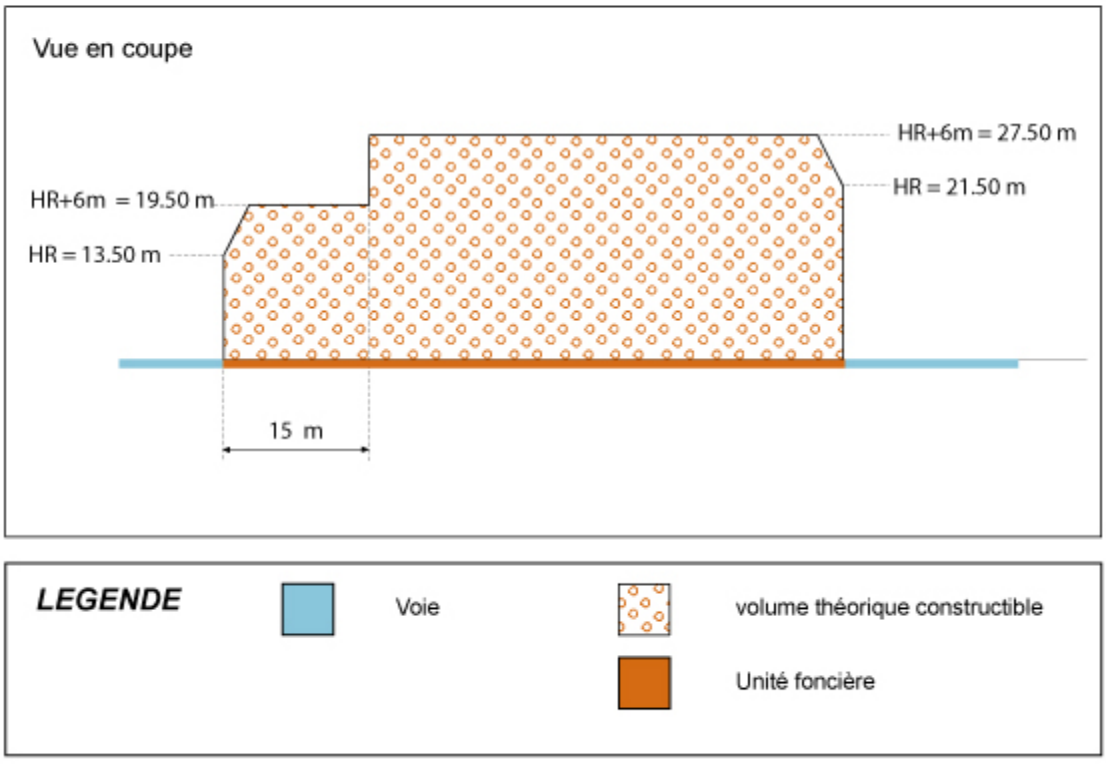
1. Dans les cas suivants des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans la limite de la hauteur maximale définie à l'article 10 chapitre 2 :
a - En cas d'extension, pour tenir compte de l'architecture des bâtiments existants,

b - Pour tenir compte des hauteurs de rive des immeubles voisins.
c - Pour les constructions dans une "dent creuse", il pourra être imposé une hauteur de référence correspondant soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne arithmétique des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.
d - Pour les immeubles existants faisant l'objet de travaux d'amélioration du confort et de l'aspect extérieur.
e - Lorsque la construction projetée vient s'adosser à une construction existante dépassant la hauteur autorisée, il pourra être dérogé à la hauteur de référence dans la limite de la hauteur du bâti voisin.

2. Une application spécifique de la hauteur de référence sera faite dans les cas suivants:
a - Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies (parcelles traversantes par exemple), la hauteur de référence autorisée à appliquer au-delà des 15 premiers mètres bordant chaque voie est la plus grande des hauteurs de référence autorisées sur cette unité foncière.

ARTICLE 10 | ***SCHÉMA N° 10g***

EXEMPLE DE HAUTEUR POUR LES UNITES FONCIERES TRANSVERSANTES

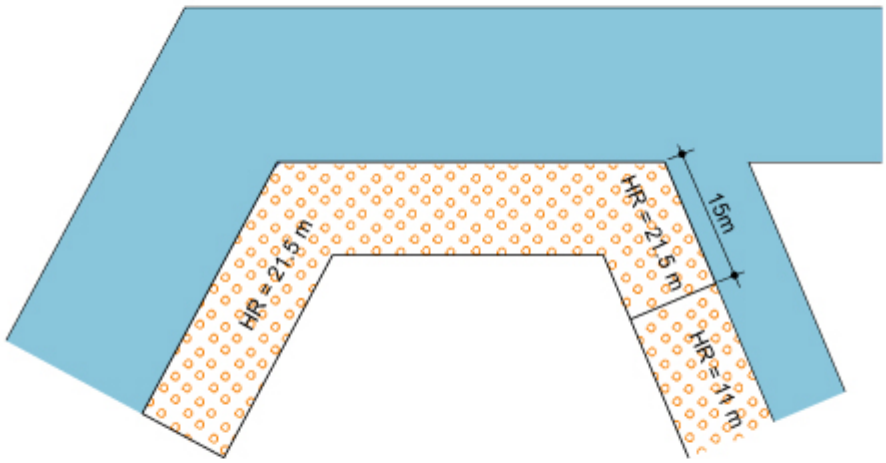


b - Lorsque la construction projetée est à l'angle de plusieurs voies, la hauteur de référence à appliquer est celle de la voie la plus large sur un retour de linéaire de 15m compté depuis l'angle.

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10e

EXEMPLE DE HAUTEUR REFERENCE EN ANGLE DE RUE

Vue en plan



LEGENDE

Voie existante

Construction projetée

limite parcellaire

3. Pour la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux (ligne haute tension, antenne, etc…).

4. Dans les périmètres de plan de masse[1], intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

5. **Dans le périmètre de l'AVAP**, des pentes de toiture différentes de celles prévues par la règle générale de gabarit pourront être imposées pour respecter les préconisations de l'AVAP.

article 10

2- HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale s'applique:
- lorsque l'unité foncière du projet est hachurée au document graphique E3 dénommé "plan des formes urbaines".

[1] Cf définition dans la partie Lexique

- pour tenir compte des constructions existantes lorsque leur hauteur dépasse la hauteur de référence autorisée (cf. chapitre 10-1-3).

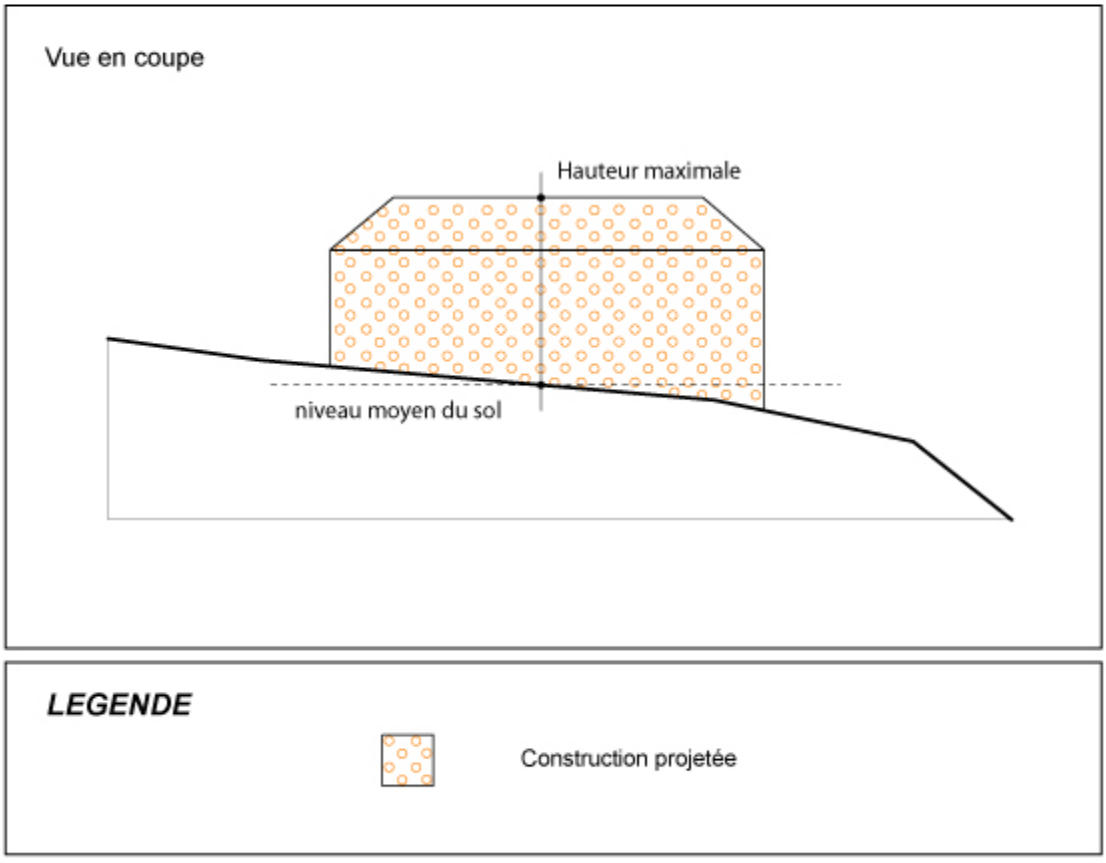
article 10 2- 1- DEFINITION

La hauteur maximale dénommée Hm est la différence d'altitude entre le niveau de sol fini[ⓘ] et tout point de la construction non compris les éléments techniques en toiture (cheminée, ascenseur…).

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10 i

DEFINITION DE HM DANS LE CAS DES IMPLANTATIONS SUR TERRAIN EN PENTE



article 10 2- 2- REGLE GENERALE

La hauteur maximale est définie par le règlement.
La hauteur maximale est de 30m, dans laquelle est incluse la pente du gabarit ~~(200%)~~ définie ci-avant (cf chapitre 10-1-2).

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

article 10 2- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux (ligne haute tension, antenne, etc…).
2. Dans les périmètres de plan de masse①, intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

article 10 3- HAUTEUR PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES - PROSPECT

article 10 3- 1- DEFINITION

La hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives est la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le sol existant avant travaux sur l'unité foncière à l'aplomb de la limite séparative la plus proche. Elle est dénommée Hp.

La hauteur par rapport aux limites séparatives est définie par le règlement.

article 10 3- 2- REGLE GENERALE

article 10 3- 2- 1- Dans la bande de constructibilité principale

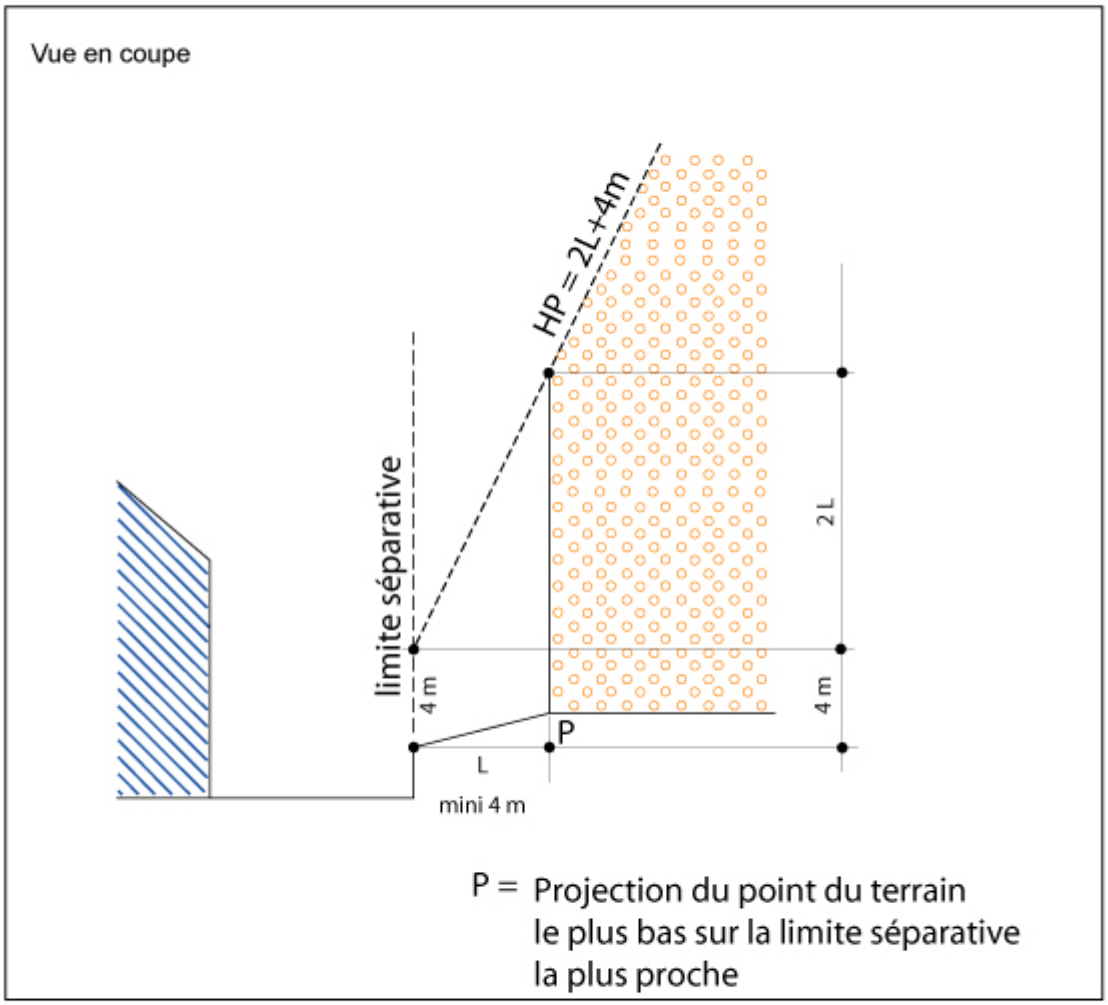
La hauteur relative par rapport aux limites séparatives résulte des prescriptions de l'article 10.1 (hauteur de référence).

article 10 3- 2- 2- Dans la bande de constructibilité secondaire

La hauteur relative par rapport aux limites séparatives ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche sur la limite séparative de l'unité foncière, augmentée de 4m ($H \leq 2L + 4$) – cf. schéma 10h-.

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10h

ILLUSTRATION DE LA HAUTEUR SUR LIMITE SEPARATIVE



article 10 3- 2- **3- Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire**

Lorsque les constructions sont implantées sur la limite séparative (ou à moins de 4m de celle-ci par application des dispositions particulières de l'article 7), la hauteur sur limite doit être inférieure ou égale à 3,5m, ou à 6m en cas de toiture végétalisée avec une profondeur d'au moins 50cm de terre.

article 10 3- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux (ligne haute tension, antenne, etc…).
2. Dans les périmètres de plan de masse[ⓘ], intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.
3. En cas d'adossement à une construction existante dans la limite de la hauteur de cette dernière.

article 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour une meilleure compréhension du projet architectural, il est demandé d'apporter un soin particulier au volet paysager de la demande de permis de construire.
Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.
Le choix des points de vue sera adapté à la nature du projet et à son contexte (Article R.431.10 du code de l'urbanisme).
Un dessin détaillé et un descriptif de mise en œuvre d'éléments d'architecture et de modénature pourront être demandés afin d'apprécier la qualité du projet.

article 11 1- GENERALITES

article 11 1- 1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur du caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies[ⓘ], encadrements, dépassées de toiture, calpinage...).

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...
Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 11 1- 2- REHABILITATION

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repérés au document graphique E4.1 dénommé "plan des protections du patrimoine".
Pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement, on devra se référer aux notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Notice de protection du patrimoine architectural".
Deux niveaux de protection sont définis et déterminent les interventions possibles.

article 11 1- 2- 1- Bâtiments repérés en niveau A au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU (cf. document graphique E4.1a)

Les bâtiments repérés en niveau A sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies[ⓘ], encadrements, dépassées de toiture, calpinage...).

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

article 11 1- 2- 2- Bâtiments repérés en niveau B et ensembles homogènes au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU (cf. document graphique E4.1a et E4.1b)

Pour les bâtiments repérés en niveau B et les ensembles homogènes, il pourra être exigé la conservation ou la restitution d'éléments remarquables pour maintenir le caractère architectural et urbain des lieux.

article 11 2- FAÇADES

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, les projets proposeront un traitement différencié des premiers niveaux en rapport avec la rue ou le sol, ainsi que des derniers niveaux qui comprendront un couronnement et une toiture en rapport avec le ciel.
Le traitement de l'aspect extérieur des façades minimisera la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique en particulier pour les immeubles d'habitation.
Le traitement des façades cherchera à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.
Les éléments d'architecture de pastiche, discordants avec l'architecture considérée doivent être évités afin de maintenir l'harmonie de la façade.
L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor et dans le respect des prescriptions de l'AVAP.
En cas de réhabilitation, il conviendra de respecter les modénatures ou éléments décoratifs du bâtiment.
Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration, pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, dépassée de toiture…).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine. La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux,…), pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépissage d'une façade précédemment enduite.
Les façades ou parties de façades en moellons non appareillés seront enduites. Lors d'un ravalement, elles recevront un revêtement de finition.
Dans le cas où des témoins archéologiques apparaissent, ils seront soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit.
Les enduits seront appliqués au nu ou en retrait des encadrements de pierre. Le dessin des encadrements sera souligné par une teinte différente de la couleur de la façade.
Les enduits de finition seront lisses à grains fins.
Les façades en pierre de taille seront conservées ou rendues apparentes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art. Les joints, effectués au mortier de chaux à la couleur de la pierre, affleureront le nu du parement.
Les murs de façade et les encadrements en pierre de taille piqués ou détériorés seront consolidés, ragréés ou éventuellement enduits, tout en conservant le profil et les dimensions de l'encadrement d'origine.
Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont interdites.

En secteur UM-B1
La végétalisation des façades sera favorisée.

Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine, sont à maintenir ou à restituer.
Des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques…) peuvent s'avérer nécessaires pour déterminer l'aspect ancien de la construction.
La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.
La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille est interdite.
Les devantures du bâtiment à ravaler sont, dans la mesure où celles-ci ne présentent pas un aspect satisfaisant, associées à l'opération de ravalement.
Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une cohérence architecturale résultant, soit d'actes ou de servitudes anciennes (décrets, ordonnances, immeubles ayant fait l'objet de divisions, anciens lotissements...), soit d'une composition architecturale d'ensemble, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

article 11 2- 1- TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSEE

article 11 2- 1- 1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les rez-de-chaussée visibles depuis l'espace public, doivent comporter des baies représentant au moins 1/5 de la surface de la façade du rez-de-chaussée.
La hauteur des RDC sera obligatoirement de 3m sous plancher au minimum le long des linéaires d'activités portés au document graphique E6.
Une hauteur des rez-de-chaussée plus importante pourra être imposée afin de la faire régner avec celles des rez-de-chaussée des immeubles voisins.
Les entrées principales des bâtiments devront être largement proportionnées et devront recevoir un traitement architectural de qualité, afin de leur apporter une réelle visibilité.
L'intimité des logements en rez-de-chaussée sur rue sera préservée par des dispositifs appropriés.
Les soubassements seront traités avec des matériaux pérennes, de qualité.

article 11 2- 1- 2- REHABILITATIONS

Les créations, installations ou modifications de vitrines doivent se faire dans le respect de l'architecture des immeubles. L'installation des vitrines s'inscrira de préférence en retrait de la baie.

article 11 2- 1- 3. DISPOSITIONS COMMUNES

Il est interdit d'ajouter des éléments saillants tels que frises et décors rustiques sur les façades.
Les caissons lumineux transparents et diffusants, les fils néon et les rampes lumineuses sont interdits.
Les seuils et marches des entrées seront en pierre calcaire ou en matériaux d'aspect similaire.

En secteur UM-B1
Les rez-de-chaussée accueillant de l'activité commerciale devront au minimum être ouverts sur 50% du linéaire de la façade sur l'espace public. La hauteur des RDC devra être supérieure à 4 m sous plancher afin de garantir une expression marquée du socle.
Dans certaines configurations, la hauteur des rez-de-chaussée pourra être imposée pour respecter une cohérence de composition d'ensemble ou s'accorder au rez-de-chaussée voisins existants.

article 11 2- 2- TRAITEMENT DES BAIES ET DES GARDE-CORPS

Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux…).
Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort…).
La fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon constituent un langage architectural nouveau par rapport à la conception d'origine du bâti existant. De ce fait, elles ne pourront être autorisées que si les travaux sont en accord avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de composition de

l'immeuble. Si le projet se trouve dans le périmètre dans l'AVAP le projet devra en respecter les prescriptions.

Recommandations : Une attention particulière sera apportée aux projets de fermeture des surfaces ouvertes ou couvertes, du point de vue de l'organisation des espaces de vie extérieurs et du point de vue technique (isolation acoustique et thermique, étanchéité…).
Un cahier des charges approuvé par l'assemblée générale de la copropriété devra encadrer les interventions autorisées (les matériaux employés, leur mise en œuvre, leur finition et leurs dimensions).

La conservation et la restitution des garde-corps d'origine seront privilégiées. En cas d'impossibilité, ils seront remplacés par des gardes-corps similaires sur l'ensemble de la façade.
L'aspect des portes de garage devra s'harmoniser avec le dessin des façades, ses matériaux et les couleurs qui la composent.

Les dimensions et les matériaux des fenêtres et de leurs systèmes d'occultation (volets bois, persiennes,…) participent à l'ordonnancement des façades. Tout remplacement du système existant constitue une transformation de l'aspect extérieur d'une construction. Toute modification ne sera autorisée que si le projet respecte l'ordonnancement architectural de la façade et s'inscrit dans un projet global de composition.

Les coffres extérieurs de volets roulants et rideaux métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient dissimulés (intérieur du bâti, intégré au nu de la façade) et pour les projets situés dans le périmètre de l'AVAP, qu'ils en respectent les prescriptions.

Il est interdit de supprimer les arcs, linteaux ou jambages existants.
Les stores seront dissimulés derrière les lambrequins. Les lambrequins existants seront conservés et restaurés. Les stores types « bannette » ou corbeilles sont interdits sur les fenêtres. Dans le périmètre de l'AVAP, les stores types "bannettes" peuvent être autorisés dans le respect des prescriptions de l'AVAP.

article 11 ~~2-~~ 3- CLIMATISEURS, ANTENNES PARABOLIQUES ET ANTENNES-RELAIS, TRANSFORMATEURS ELECTRIQUES…

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture.
L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques (baies, chemins de câbles, caillebotis, passerelles, échelles, garde-corps, mâts, supports d'antennes, chemins de marche, plates-formes d'entretien...), sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :
- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,
- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

article 11 3- TOITURES

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les montagnes entourant Grenoble, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

En secteur UM-B1
Les toitures constituent une partie importante du travail de définition architecturale des constructions. Il est fréquent qu'une construction ait des vues sur des toitures situées en contrebas. Dès lors, il est essentiel de traiter ces toitures avec un grand soin de façon à ce qu'elles s'intègrent au paysage urbain comme une cinquième façade permettant parfois l'intégration d'habitations.
Sont autorisées : les toitures en pentes ou uniformes pour leurs qualités de découpe dans le ciel et l'habitabilité des terrasses supérieures sur des parties ou des ensembles de bâtiments. Les combles et les toitures de type pastiche historique ou «à la Mansart» ne sont pas souhaitables.
Les étanchéités plates, visibles devront être traitées par des revêtements de qualité.

Au titre du volet paysager du permis de construire, il est demandé de déposer des documents graphiques permettant d'apprécier le traitement architectural et paysager des toitures, en particulier l'intégration des édicules techniques et de toutes les installations techniques sans restriction.

article 11 3- 1- TOITURES A PANS

Les toitures à pans devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement. Les pentes seront faibles et voisines de celles des constructions existantes dans le secteur.

Dans le périmètre de l'AVAP, cette règle s'applique uniquement pour les immeubles nouveaux.

article 11 3- 2- TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante. Dans le périmètre de l'AVAP, elle sera traitée en teinte neutre.
La transition entre la façade et la toiture-terrasse sera traitée visiblement et distinctement de manière à garantir une bonne perception du couronnement du bâtiment depuis l'espace public.
Les éléments constitutifs du couronnement pourront être des saillies, garde-corps, etc… et assurer la protection solaire des terrasses les plus exposées.

En secteur UM-B1 :

Les toitures terrasses devront recevoir un traitement végétal sauf impossibilité technique liée à la destination du bâtiment et à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…).

article 11 3- 3- LUCARNES ET FENETRES DE TOIT

Des lucarnes et fenêtres de toit sont autorisées à condition qu'elles soient de faible volume et intégrées à la conception architecturale d'ensemble. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.
Les lucarnes seront à deux ou trois pans et placées dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou en harmonie avec la composition de la façade. Elles auront une hauteur supérieure à leur largeur. Leurs dimensions seront inférieures à celles des ouvertures du dernier niveau.

Les châssis de toitures seront de dimension réduite avec des proportions plus hautes que larges.

Les terrasses créées dans les pentes de toit ne seront pas visibles depuis l'espace public. Elles ne devront pas modifier la pente de la toiture et seront distantes d'au moins 1,50m par rapport aux rives ou aux bas de pentes. La surface de chaque terrasse sera limitée à 10m² en projection horizontale. Lorsqu'il y a plusieurs terrasses, leur surface totale ne devra pas dépasser 25% de la surface du versant du toit.
Il est interdit de relier entre elles plusieurs lucarnes ou ouvertures dans le toit.

Dans le périmètre de l'AVAP : la surface des terrasses sera limitée à 12m² en projection horizontale et elles seront distantes d'un mètre par rapport aux rives ou aux bas de pentes.

article 11 3- 4- INSTALLATIONS TECHNIQUES

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation…) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

article 11 4- MATERIAUX ET COULEURS

article 11 4- 1- MATERIAUX

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

En secteur UM-B1 :
Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène.

article 11 4- 2- COULEURS

Dans le périmètre de l'AVAP :
Les projets tiendront compte des prescriptions et recommandations édictées par le règlement de l'AVAP.

Hors périmètre de l'AVAP :
A défaut de prescriptions établies au nuancier de coloration défini par la Ville de Grenoble, le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Les nuances choisies permettront de mettre en valeur les façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers et d'égayer la perception de la ville.

En secteur UM-B1 :
La répartition des couleurs et des matériaux devra s'organiser selon des scénarios définissant le traitement des façades à l'alignement le long des rues et des venelles.
Sur les retours et les intérieurs d'îlot, les changements de couleur et de matériaux peuvent être demandés. Le principe général est : relative continuité et enchaînement sur rue, différenciation sur l'intérieur des ilots et mixité des deux systèmes sur les faces latérales.

article 11 5- CLOTURES

Les clôtures, le long du domaine public, devront être réalisées soit en maçonnerie, soit en serrurerie ouvragée ou menuisée.
Les clôtures en limite sur voie, doivent être en harmonie avec l'habitation principale et les clôtures existantes.
Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.
Exceptionnellement dans le cadre d'une intégration au caractère environnant une clôture de type mur plein pourra être autorisée.

En secteur UM-B1 :

1°- Clôtures sur rue :
L'aspect des clôtures sur voie et espace public revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement.
Cette séparation d'une hauteur de 2 à 3 mètres pourra être un mur, un muret et une clôture simple dans la continuité des façades. Le mur de clôture sera minéral et opaque à environ 50%, le reste des clôtures étant constitué de grilles de serrurerie (dans ce cas, elles auront un soubassement d'au moins 50cm). Pour assurer une homogénéité des clôtures de l'ensemble de l'îlot, celles-ci feront l'objet d'une concertation entre les intervenants et devront recevoir l'approbation de l'architecte coordonnateur. Le modèle de la grille peut être imposé pour certains sous-secteurs.
Les clôtures doivent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.
Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies.

2°- Clôtures en limite séparative :
La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les terrains voisins.

On favorisera la lecture de la continuité parcellaire visuellement en limitant la hauteur de la clôture entre 2 m et 2,5 m. L'expression en sera une clôture simple ajourée constituée de grilles de serrurerie et de végétaux.

article 11 6- RAPPORT ENTRE L'ESPACE PRIVE ET L'ESPACE PUBLIC

Le projet architectural et paysager gérera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines.
Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol…)
L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

article 12 STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos dépendent de la localisation du projet par rapport au périmètre de desserte par le tramway. Le périmètre est délimité dans le document graphique E5 dénommé "Plan des périmètres de tramway".

article 12 1- EXIGENCE D'AIRE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES A MOTEUR

Le nombre de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes ci-après définies doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes à prendre en compte sont établies ci-après en fonction de la destination de la construction.

article 12 1- 1- NORMES

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions avec globalement des minima pour les résidents et des maxima pour les activités.
Lorsque les normes sont exprimées par des minima, la réalisation des places est obligatoire, sauf dans le cas prévu par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
Lorsque les normes sont exprimées par des maxima, la réalisation des places est facultative. Les maxima pourront être exceptionnellement dépassés lorsque des places supplémentaires seront justifiées par l'activité du pétitionnaire.
Lorsque la norme ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc…) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations…).

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche et en cas de normes a minima, il sera imposé la réalisation d'au moins une place.

En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

DESTINATION PROJETEE sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	NOMBRE DE PLACES REQUISES	
	PERIMETRE TRAMWAY	HORS PERIMETRE TRAMWAY
Logement	1 place minimum par logement. Pour un logement seul, 1 place sera exigée.	
Logement locatif social	0,8 place minimum par logement. Pour un logement seul, 1 place sera exigée.	
Hôtels	1 place minimum pour 130m² de surface de plancher	1 place minimum pour 100m² de surface de plancher
Hôpitaux, clinique, établissements de soins….	1 place minimum pour 100m² de surface de plancher	
établissement et résidences pour personnes âgées ou pour handicapés	1 place minimum pour 250m² de surface de plancher	
Résidences services (tourisme, étudiant…)	1 place minimum pour 6 logements	1 place minimum pour 3 logements
Logement locatif très social (financement PLA-I ou équivalent)	pas d'obligation	
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	pas d'obligation	
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente	Pour les clients : 1 place minimum pour 120 m² de surface de vente et Pour les employés : 1 place maximum pour 200 m² de surface de vente	Pour les clients : 1 place minimum pour 80 m² de surface de vente et Pour les employés : 1 place maximum pour 150 m² de surface de vente
Bureau, activité tertiaire et laboratoire	1 place maximum pour 60m² de surface de plancher	1 place maximum pour 40m² de surface de plancher
Ateliers et hall d'expérience	1 place maximum pour 100m² de surface de plancher	
Entrepôt	1 place maximum pour 170m² de surface de plancher	
Résidences sociales	selon les besoins de l'opération	
Equipement collectif d'intérêt général	selon les besoins de l'opération	
Equipement cinématographique	selon les besoins de l'opération	
Autres destinations	selon les besoins de l'opération	

En cas de réalisation de place de stationnement, le pétitionnaire devra prévoir un espace de stationnement couvert pour les deux roues motorisés selon les besoins de l'opération.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :
- en matière d'habitation, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.
Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50m, augmentée d'une bande latérale de 0,80m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.
(cf. cahier de recommandations pour l'accessibilité, documents informatifs G1)

article 12 1- 2- MODALITES DE REALISATION

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30m par 4,80m.

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage. Elles pourront exceptionnellement être autorisées à l'air libre si elles bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Les boxes individuels ouvrant sur cour ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration architecturale.

Les parkings enterrés seront réalisés en tenant compte du niveau de la nappe phréatique et de ses fluctuations (cf. document informatif G3 intitulé "inondabilité de la ville").

Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est rappelé que, conformément à l'article L.111.6.1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à la CDAC, "ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher[Ⓘ] des bâtiments affectés au commerce".
Toutefois, pour les équipements cinématographiques soumis à autorisation qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis à CDAC, "l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur."

article 12 1- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. En cas de travaux sur les constructions existantes :
   - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
   - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les

places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher[ⓘ] créés.

2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher[ⓘ], dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

3. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

article 12 2- REALISATION DE LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

article 12 2- 1- NORMES

Au moins un espace de stationnement pour les vélos (et poussettes,…) devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

DESTINATION PROJETEE sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	SURFACES REQUISES	
	PERIMETRE TRAMWAY	HORS PERIMETRE TRAMWAY
Logement en accession et locatif social	1,5 m² minimum par logement	1m² minimum par logement
Résidences services (tourisme, étudiant…)	1m² minimum par logement	
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente	1,5 m² minimum pour 100m² de surface de vente	1 m² minimum pour 100 m² de surface de vente
Bureau, activité tertiaire et laboratoire	1,5 m² minimum pour 35m² de surface de plancher	1 m² minimum pour 35m² de surface de plancher
Ateliers et hall d'expérience	selon les besoins de l'opération	
Entrepôt,	selon les besoins de l'opération	
Hôtels	selon les besoins de l'opération	
Hôpitaux, clinique, établissements de soins….	selon les besoins de l'opération	
Résidences pour personnes âgées ou pour handicapés	selon les besoins de l'opération	
Foyer ou résidence sociale (personnes âgées, jeunes travailleurs, foyers-logements….)	selon les besoins de l'opération	
Equipement collectif d'intérêt général	selon les besoins de l'opération	
Equipement cinématographique	selon les besoins de l'opération	

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Autres destinations	selon les besoins de l'opération
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	pas d'obligation

article 12 2- 2- MODALITES DE REALISATION

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

Pour les constructions à usage d'habitation, jusqu'à 30% de la surface à réaliser pourra être aménagée :

- sur la parcelle pour les visiteurs et les utilisateurs de courte durée. Les emplacements vélos (d'une surface minimale de 1,5m²) seront directement accessibles depuis les emprises et les voies. Ils seront équipés de dispositifs permettant d'attacher le vélo par le cadre (type arceau ou autre). Ils pourront être réalisés à l'air libre ;

- dans les coursives, locaux annexes extérieurs au logement ou autres… si ces espaces respectent les conditions d'accessibilité, de confort et de sécurité nécessaires à leur bonne utilisation.

article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 1- ESPACES VEGETALISES

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

article 13 1- 1- REGLE QUANTITATIVE

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige[ⓘ] à raison d'un sujet pour 4 places.

La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité, sera obligatoire. Seront plantés :
- En-dessous de 200m² de pleine terre : des arbres de petit développement[ⓘ] ;
- Au-delà de 200m² de pleine terre : des arbres de moyen développement[ⓘ].

Pour les unités foncières inférieures à 500m², la surface végétalisée n'est pas réglementée.

Pour les unités foncières comprises entre 500m² et 1.000m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 15% de l'unité foncière.

Pour les unités foncières comprises entre 1001m² et 2.000m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière, avec au moins 5% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

Pour les unités foncières supérieures à 2.000m², la surface des espaces végétalisés doit être au moins égale à 25% de l'unité foncière, avec au moins 10% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

Les ratios d'espace en pleine terre ne s'appliquent pas
- aux unités foncières d'angle,
- aux immeubles traversant dont les façades opposées sont situées sur des limites de référence,
- aux activités en rez-de-chaussée couvrant la totalité de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les zones d'aménagement concerté, les plans de masse et les lotissements, où il sera fait application des obligations fixées par le plan masse et les orientations données par les schémas d'orientation détaillés, lorsqu'ils existent.

En secteur UM-B1 :
La surface des toitures terrasses sera végétalisée à hauteur de 50% minimum de la surface totale, sauf impossibilité technique liée à la destination du bâtiment ou à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…). Sur les toitures terrasses des bâtiments socles (R+ 1 à R+ 2) l'épaisseur de terre végétale sera de 50 cm minimum.

article 13 1- 2- MODALITES DE REALISATION DE LA SURFACE VEGETALISEE

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :
- Les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

La quantification des espaces végétalisés comprend :
- Les cheminements piétons,
- Les aires de jeux,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres…),
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 50cm, munies d'arrosage automatique,
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture avec un tapis végétal de type toundra, composé de petites plantes à faible système racinaire (sedum, orpin, etc…),

Un coefficient permettant de prendre en compte la qualité environnementale des réalisations végétales est appliqué dans le calcul du ratio des surfaces végétalisées :

COEFFICIENT DE PONDERATION	TYPE D'ESPACE
1	- Les cheminements piétons, - Les aires de jeux, - Les espaces plantés en pleine terre, - Les toitures-terrasses végétalisées avec 50 cm de terre, - Les dalles de couverture végétalisées avec 50 cm de terre,
0,5	- Les toitures-terrasses végétalisées type toundra, - Les dalles de couverture végétalisées type toundra.

Au moins 20% de la surface des terrasses végétalisées avec 50cm de pleine terre, recevra un traitement paysager avec végétation arbustive.

La quantification des espaces en pleine terre comprend :
- Les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile (hors véhicule de secours). Ces espaces ne doivent être situés ni sous, ni sur des constructions. Ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc… et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux ;
- Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

article 13 1- 3- REGLE QUALITATIVE

1- L'espace végétalisé devra être réalisé majoritairement d'un seul tenant. Cet espace devra avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

2- L'épaisseur de terre arable sur des aménagements de pleine terre[ⓘ] sera de 50 cm pour les arbustes et d'un mètre d'épaisseur sur une surface de 10 m² pour les arbres de moyen développement[ⓘ] et 15m² pour les arbres de grand développement[ⓘ].

3- Des dispositions seront prises pour que les arbres existants ou à planter (tronc, houppier[ⓘ] et système racinaire) soient protégés des chocs provoqués par les véhicules et d'un éventuel compactage ou décaissement du sol.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

4- Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, en évitant les plantes allergènes.
Les zones végétalisées pourront servir de "barrière filtrante" par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

5- Pour des raisons esthétiques, de mise en valeur urbaine, de régulation thermique du bâtiment, ou de lutte contre la pollution atmosphérique, les façades pourront être végétalisées par des plantations de type plantes grimpantes de préférence en pleine terre.

6- Conformément aux objectifs de la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

article 13 1- 4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1- Pour les projets de réhabilitation ou les projets créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte, les dispositions définies dans la règle générale pourront exceptionnellement ne pas être imposées.

2- La réalisation de places de stationnement à l'air libre pourra être exceptionnellement autorisée si ces places bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols.

3- Un aménagement végétalisé en continuité avec des espaces publics ou privés existants peut être imposé pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis.

En secteur UM-B1 :
4- Pour la préservation d'un alignement d'arbres ou d'un élément végétal remarquable ou protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).

article 13 2- ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 2- 1- ESPACES BOISES CLASSES - EBC

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique E2 dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

article 13 2- 2- PATRIMOINE VEGETAL

Les espaces paysagers repérés au document graphique E4.2 dénommé "Plan des protections du végétal" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :
- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.
- pour l'entretien des berges du Drac et de l'Isère et la gestion du risque d'inondation.

article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6,7, 8, 10 et 13.

ZONE UM-D

Plan local de l'urbanisme
Approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2005
Modifié par délibérations du conseil municipal du 19 novembre 2007 et du 25 juin 2012
Révision simplifiée secteur esplanade approuvée par délibération du conseil municipal du 25 juin 2012.
Mis à jour par arrêtés du Maire du 7 novembre 2007, du 26 août 2011 et du 28 février 2013
Mis en compatibilité avec l'AVAP par délibération d conseil municipal du

Illustration du type du tissu urbain concerné

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine mixte D dite UM-D est une zone résidentielle composée de villas et de maisons de ville.

La morphologie urbaine est représentative des formes issues de procédures de lotissement. Elle est organisée suivant un plan de composition cohérent qu'il convient de valoriser.

Cette zone est partiellement couverte par une ~~Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager~~ Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, annexée au présent PLU (documents F3-6a, 6b et 6c). ~~La ZPPAUP~~ l'AVAP a été créée ~~le 25 juillet 2005~~ ~~par arrêté du préfet de Région~~ par délibération du conseil municipal du XXXXXXX ~~et révisée le 10 mai 2011 par arrêté du Maire~~.

Plusieurs sites homogènes sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme ; ils sont repérés au document graphique E4.1 dénommé "plan de protection du patrimoine".

Au pied du site de la Bastille, il est institué une zone de risques naturels avec des prescriptions spécifiques (voir document graphique E8 et étude de risque référencée G5 dans la partie documents informatifs).

La zone UM-D comprend deux Zones d'Aménagement Concerté (Document F1-1a) : la ZAC de l'Esplanade et la ZAC Flaubert qui donnent lieu à des orientations d'aménagement détaillées (document C).

article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles.
2. Les constructions ou installations destinées à l'hôtellerie.
3. L'aménagement et la création d'habitat ou de stationnement (sauf pour les vélos) en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "renforcés" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités".
4. L'aménagement et la création de stationnement (sauf pour les vélos) en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "simples" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités".
5. Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les exhaussements et les affouillements, excepté pour la réalisation d'ouvrages publics.
7. Les constructions ou installations à usage agricole.
8. L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning.
9. Les constructions ou installations destinées aux entrepôts.
10. Les constructions, ouvrages ou installations destinés au stockage d'hydrocarbures.
11. Les constructions et installations destinées à l'accueil des gens du voyage.
12. Conformément à l'application anticipée du Plan de Prévention des Risques (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, les sous-sols non étanches sont interdits, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que le niveau le plus bas de la construction se situe au-dessus du plus haut niveau connu de la nappe phréatique (cf. documents informatifs G3-2).
13. Conformément au Plan de Prévention des Risques (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, dans la zone Bi3 :

    a) les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des projets et aménagement nouveaux.

    b) tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,

    c) les changements de destination des locaux existants, situés, pour tout ou partie en dessous du terrain naturel, conduisant à la création de locaux d'habitation.

Pour les sites concernés par les risques naturels de La Bastille (voir document graphique E8 dénommé "carte des aléas sur le site de La Bastille") sont interdits, en plus des occupations ci-dessus :

14. Tous les travaux, installations ou constructions dans le périmètre F3, sauf s'ils sont de nature à réduire les risques identifiés.

article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les nouvelles constructions destinées à l'habitat, (y compris les résidences étudiantes, de service et de personnes âgées non médicalisées), supérieure à 10 logements et/ou à 850m² de surface de plancher[ⓘ], sous réserve que dans les secteurs délimités au plan de la mixité sociale (document graphique E9), toute nouvelle opération de construction comporte au minimum 20 ou 30 % de logements sociaux suivant les secteurs définis sur le plan, et les conditions définies ci-dessous.

   L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
   Dans les opérations comprenant au total entre 11 et 15 logements, et/ou > 850m² de surface de plancher[ⓘ] et ≤ 1200m² de surface de plancher[ⓘ], les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS[ⓘ], en PLAI[ⓘ] ou en PLS[ⓘ], (ou nouvelle dénomination équivalente).
   Dans les opérations comprenant au total 16 logements ou plus et/ou plus de 1200m² de surface de plancher[ⓘ], les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS[ⓘ] ou en PLAI [ⓘ] (ou nouvelle dénomination équivalente).

   L'obligation de réaliser 20 ou 30% de logements sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation à savoir :
   - les logements familiaux,
   - les logements pour les étudiants, qui seront réalisés en priorité selon le financement en vigueur,
   - les résidences pour personnes âgées non médicalisées,
   - les résidences service.

   La mise en œuvre de cette servitude[1] s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher[ⓘ] existante avant le commencement des travaux, ne sont pas concernés par ce dispositif.

   Les pourcentages de 20 et 30% s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, …). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher[ⓘ] consacrée au logement.

   Ces pourcentages s'appliquent au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher[ⓘ].
   Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique
[1] L'obligation de réaliser du logement social résulte de la servitude introduite par la loi ENL (Engagement National pour le Logement).

2. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage et que le projet ne remette pas en cause l'homogénéité de la composition urbaine.

3. Les constructions ou installations destinées aux bureaux et aux services sous réserve que le bâtiment projeté ne remette pas en cause l'homogénéité de la composition urbaine et l'ordonnancement du bâti du site dans lequel le projet s'insère.

4. L'aménagement et la création d'habitat en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "simples" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités", sous réserve que les exigences d'habitabilité et de salubrité des logements soient remplies dans les cas suivants :
-le projet s'insère dans une séquence où les activités existantes présentent une forte discontinuité et se situe en dehors des angles de rues ou des fronts de place,
-le projet a pour objectif la réalisation d'habitat locatif social,
-le projet s'insère dans un bâtiment dont la façade existante présente, en rez-de-chaussée, une typologie d'habitat.

5. Les changements de destination de locaux d'activités en logement s'ils répondent simultanément aux trois exigences suivantes :
- que les locaux reçoivent un minimum d'éclairement et d'ensoleillement,
- que le projet améliore sensiblement les conditions de salubrité du cœur d'îlot,
- que l'accès des services de sécurité incendie soit possible.

6. Les installations classées au titre des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

7. Les modifications ou extensions d'installations classées au titre des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, si les aménagements sont susceptibles d'en réduire les risques.

8. Les constructions ou installations à usage de garages isolés, d'abris de jardin et autres dépendances à la condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'architecture environnante.

9. Les constructions ou installations à usage de commerces de détail et de gros si leur surface de vente est inférieure à 300m².

10. Les travaux d'extension ou d'aménagement sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repéré aux documents graphiques E4-1a dénommé "plan des protections du patrimoine architectural " et E4-1b dénommé "plan des ensembles homogènes" dès lors qu'ils sont conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales telles que définies dans l'article 11 et dans les notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Protection du patrimoine architectural".

11. La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU, à condition :
- que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les servitudes d'alignement portés au document graphique E2 dénommé « plan de zonage »,
- et sous réserve du respect de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

12. Conformément au Plan de Prévention des Risques (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, dans la zone Bi3 :

a) les constructions ou parties de construction situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique (cf. documents informatifs G3-2), et utilisées notamment comme

cave, parking…en sous-sol, sous réserve que des dispositions soient prises pour leur protection (étanchéité, cristallisation, cuvelage,…) pour se protéger des effets de l'immersion (surpressions sur les parois, résistance et tenue des matériaux dans le temps…).

b) les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux à conditions qu'ils soient effectués sans remblaiement, sauf aménagements publics.

Pour les sites concernés par les risques naturels de La Bastille :

11. Dans les périmètres V3, G3, P3, P2 délimités aux documents graphiques E8 dénommés "carte des aléas sur le site de La Bastille" peuvent **uniquement** être réalisés les travaux, installations et constructions suivantes :
- les travaux d'entretien et de gestion,
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- les abris légers inférieurs à 20m², s'ils constituent une annexe à une habitation,
- les bassins des piscines liées à une habitation existante uniquement pour les périmètres V3, P3, et P2,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où le dommage n'a pas de lien avec le risque identifié,
- les travaux et installations d'intérêt collectif,
- les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés.

L'ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s'ils n'aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d'en provoquer de nouveaux.

Il est rappelé que les locaux doivent respecter les règles d'hygiène et de salubrité.

article 3 ACCES ET VOIRIE

article 3 1- ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique (cf. cahier de recommandations pour l'accessibilité, documents informatifs G1).

article 3 2- VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

article 4- 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Le pétitionnaire doit se référer au Règlement du service public de l'eau qui définit les conditions et modalités suivant lesquelles est accordé l'usage de l'eau potable.
Il doit veiller à ce que les réseaux intérieurs des constructions et installations soient réalisés selon les normes en vigueur.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés et sont à la charge du demandeur.

article 4- 2- ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter le règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole (cf. annexe F4-2).

article 4 2- 1- EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

article 4 2- 2- EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les eaux usées non domestiques en particulier les eaux industrielles ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique. Leur déversement dans

le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L.214-1 du code de l'environnement.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur…) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

article 4 2- 3- EAUX PLUVIALES

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales[ⓘ] doit être respecté.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales non infiltrées sur l'unité foncière, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

article 4 3- AUTRES RESEAUX

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de télécommunication sont obligatoirement enterrés. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

article 4 4- RAPPELS A TITRE D'INFORMATION

De nombreux secteurs de Grenoble sont desservis par le réseau de chauffage urbain. (cf. carte en partie G4, documents informatifs)

L'article L.224-2 du code de l'environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES, AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (privées ou publiques) déterminée à partir de la "**limite de référence**".

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :
- aux débordsⓘ de toitures et aux saillies ⓘ qui sont encadrés par le règlement général de voirie de la Ville de Grenoble.
- aux constructions en sous-sol y compris les bassins enterrés des piscines.

article 6 1- DEFINITION DE LA LIMITE DE REFERENCE

La limite de référence est constituée :
- soit par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie (limite parcellaire, domaine public déclassé). Dans le cas des voies privées, si la limite de fait ne peut être définie, la limite de référence est comptée à 4,5 m de l'axe de la voie,
- soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, servitude d'alignement, domaine public à classer ou à déclasser, …),
- soit par une marge de reculement, telle que définie dans le document graphique E2 dénommé "plan de zonage",
- soit par le bord extérieur de la voie ⓘ, trottoir compris, dans le cas de construction sur une emprise publique ⓘ.

article 6 2- REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3m minimum de la limite de référence.

Toutefois dès lors qu'un trait (continu ou discontinu) est inscrit au document graphique E3 dénommé "Plan des formes urbaines", les constructions ou installations doivent être implantées sur la limite de référence.

article 6 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
   - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
   - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable.
5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc…).
6. Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
7. Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier ⓘ avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
8. Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les règles d'implantation s'appliquent aux saillies ⓘ. Elles ne s'appliquent ni aux débords ⓘ de toitures ni aux constructions en sous-sol y compris les bassins des piscines.

En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de retrait des constructions est mesurée perpendiculairement à la limite séparative. Elle est mesurée de tout point de la construction, non compris les débords ⓘ, jusqu'au point le plus proche sur limite séparative.

article 7 1- REGLE GENERALE

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (latérales et fond) avec une distance (L) égale à la moitié de leur hauteur (Hp) ($L \geq Hp/2$). Cette distance ne pourra être inférieure à 4m.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Néanmoins l'implantation sur les limites séparatives ou à moins de 4m pourra être autorisée ou exigée , y compris lorsque l'unité foncière est bordée par un trait discontinu au "plan des formes urbaines", dans les cas suivants :

1. Si la parcelle contiguë comporte une construction implantée sur la limite séparative avec une façade mitoyenne aveugle, la construction projetée devra s'y adosser dans la limite du gabarit des constructions voisines.
2. Si la construction projetée a une hauteur inférieure ou égale à 3,5m, quelle que soit l'implantation des bâtiments sur les parcelles contiguës.
3. Si la parcelle contiguë comporte, au droit de la construction projetée, une construction en bon état implantée en retrait de moins de 4m de la limite séparative dont la façade donnant sur limite séparative ne comporte que des ouvertures secondaires (jour de souffrance et porte d'entrée, éclairage de hall, parties communes…). Dans ce cas le projet devra épouser le même gabarit que la construction voisine sous réserve du respect de la hauteur maximale Hm.

article 7

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet créé moins de 50% de surface de plancher[ⓘ] supplémentaire à celle existante avant le commencement des travaux.
2. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable.
5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc…).
6. Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
7. Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier[ⓘ] avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
8. Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairement. Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité.

article 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

article 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est déterminée par l'application:
- de la **hauteur maximale** (Hm).
- de **la hauteur par rapport aux limites séparatives** (Hp),
dans les conditions ci-après définies.

article 10 1- HAUTEUR MAXIMALE

article 10 1- 1- DEFINITION

La hauteur maximale dénommée Hm est la différence d'altitude entre le niveau de sol fini[ⓘ] et tout point de la construction non compris les éléments techniques en toiture (cheminée, ascenseur…).

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

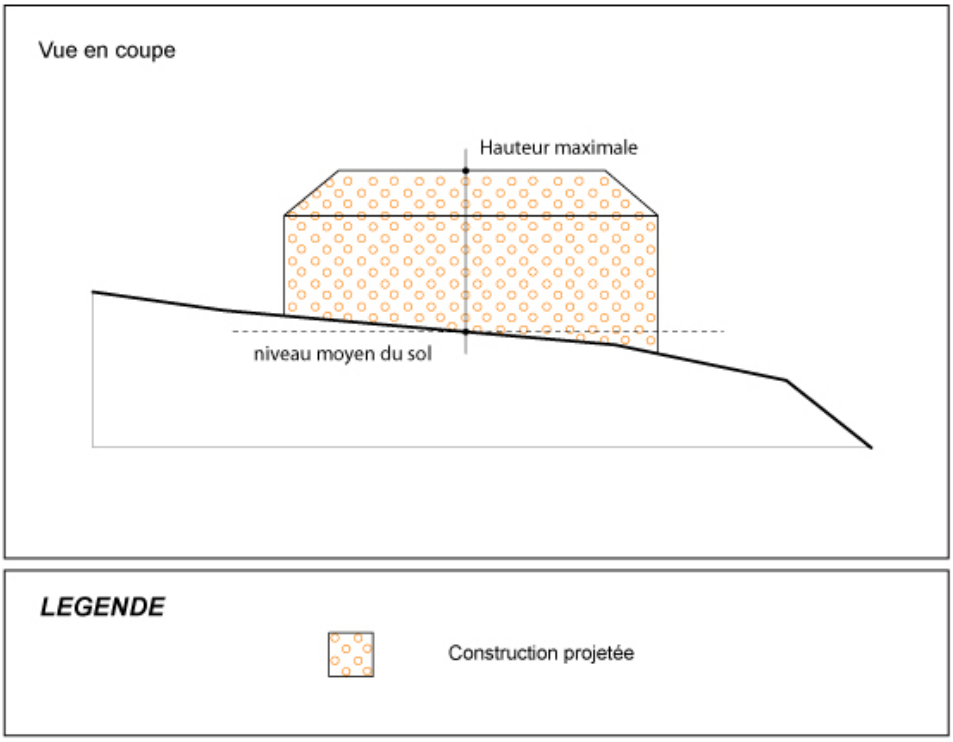
article 10 1- 2- REGLE GENERALE

La hauteur maximale est définie par le document graphique E3 dénommé "plan des formes urbaines" par des hachures de couleur. La hauteur maximale est déterminée par la couleur de ces hachures telle qu'indiquée dans la légende, en l'occurrence 11m.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10 i

DEFINITION DE HM DANS LE CAS DES IMPLANTATIONS SUR TERRAIN EN PENTE



article 10 1- 3- **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux (ligne haute tension, antenne, etc…).
2. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ou d'une installation, dans la limite d'une hauteur maximale de 15m.

article 10 3- HAUTEUR PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES - PROSPECT

article 10 3- 1- **DEFINITION**

La hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives est la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le sol existant avant travaux sur l'unité foncière à l'aplomb de la limite séparative la plus proche. Elle est dénommée Hp.

La hauteur par rapport aux limites séparatives est définie par le règlement.

La hauteur par rapport aux limites séparatives s'applique quelles que soient les indications sur le plan des formes urbaines.

article 10 3- 2- REGLE GENERALE

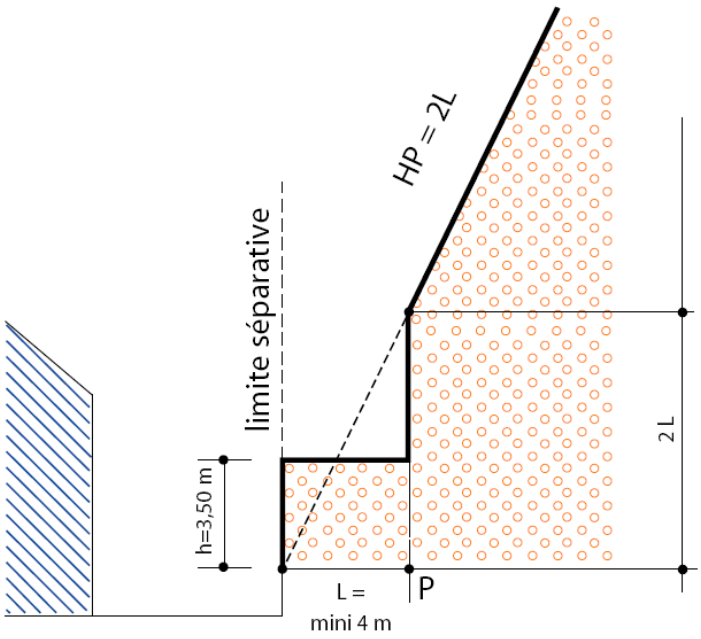
Hp ne doit pas excéder 2 fois la distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche sur la limite séparative de l'unité foncière, (Hp≤ 2L). Cf schéma 10k.

Lorsque les constructions sont implantées sur la limite séparative ou en retrait de moins de 4m, Hp doit être inférieure ou égale à 3,5m, sauf dans les cas 1 et 3 de l'article 7-1, Dans ces deux cas la construction projetée ne devra pas excéder le gabarit de la construction voisine dans la limite de la hauteur maximale Hm.

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10k

ILLUSTRATION DE LA HAUTEUR SUR LIMITE SEPARATIVE
règle générale

Vue en coupe



HP = hauteur par rapport à la limite séparative

P = Projection du point du terrain le plus bas sur la limite séparative la plus proche

LEGENDE

Construction projetée

Bati existant

article 10 3- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux (ligne haute tension, antenne, etc…).
2. Dans les périmètres de plan de masse ⓘ, intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.
3. En cas d'adossement à une construction existante dans la limite de la hauteur de cette dernière.

article 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour une meilleure compréhension du projet architectural, il est demandé d'apporter un soin particulier au volet paysager de la demande de permis de construire.
Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.
Le choix des points de vue sera adapté à la nature du projet et à son contexte (Article R.431-10 du code de l'urbanisme).
Un dessin détaillé et un descriptif de mise en œuvre d'éléments d'architecture et de modénature pourront être demandés afin d'apprécier la qualité du projet.

article 11 1- GENERALITES

article 11 1- 1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur du caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies ⓘ, encadrements, dépassées de toiture, calpinage...).

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 11 1- 2- REHABILITATION

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes.

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repérés au document graphique E4.1 dénommé "plan des protections du patrimoine".
Pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement, on devra se référer aux notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Notice de protection du patrimoine architectural".
Deux niveaux de protection sont définis et déterminent les interventions possibles.

article 11 1- 2- 1- Bâtiments repérés en niveau A au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU (cf. document graphique E4.1a)

Les bâtiments repérés en niveau A sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies[i], encadrements, dépassées de toiture, calpinage...).

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

article 11 1- 2- 2- Bâtiments repérés en niveau B et ensembles homogènes au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU (cf. document graphique E4.1a et E4.1b)

Pour les bâtiments repérés en niveau B et les ensembles homogènes, il pourra être exigé la conservation ou la restitution d'éléments remarquables pour maintenir le caractère architectural et urbain des lieux.

article 11 2- FAÇADES

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, les projets proposeront un traitement en rapport avec la rue ou le sol, ainsi qu'en rapport avec le ciel.

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.
Les éléments d'architecture de pastiche, discordants avec l'architecture considérée doivent être évités afin de maintenir l'harmonie de la façade.
L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor et dans le respect des prescriptions de l'AVAP.
En cas de réhabilitation, il conviendra de respecter les modénatures ou éléments décoratifs du bâtiment.
Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration, pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, dépassée de toiture…).
Les enduits seront lisses, à grain fin.

article 11 2- 2- TRAITEMENT DES BAIES

Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux…).
Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort…).
La fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon constituent un langage architectural nouveau par rapport à la conception d'origine du bâti existant. De ce fait, elles ne pourront être autorisées que si les travaux sont en accord avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de composition de l'immeuble tel que précisé dans l'AVAP, si le projet se trouve dans le périmètre.

Recommandations : Une attention particulière sera apportée aux projets de fermeture des surfaces ouvertes ou couvertes, du point de vue de l'organisation des espaces de vie extérieurs et du point de vue technique (isolation acoustique et thermique, étanchéité…).
L'aspect des portes de garage devra s'harmoniser avec le dessin des façades, ses matériaux et les couleurs qui la composent.

Les dimensions et les matériaux des fenêtres et de leurs systèmes d'occultation (volets bois, persiennes,…) participent à l'ordonnancement des façades. Tout remplacement du système existant constitue une transformation de l'aspect extérieur d'une construction. Toute modification ne sera autorisée que si le projet respecte l'ordonnancement architectural de la façade et s'inscrit dans un projet global de composition.

Les coffres extérieurs de volets roulants et de rideaux métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient dissimulés (intérieur du bâti, intégrés au nu de la façade et dissimulés derrière des lambrequins) et pour les projets situés dans le périmètre de l'AVAP, qu'ils en respectent les prescriptions.

article 11 2- 3- CLIMATISEURS, ANTENNES PARABOLIQUES ET ANTENNES-RELAIS, TRANSFORMATEURS ELECTRIQUES…

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture.
L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques (baies, chemins de câbles, caillebotis, passerelles, échelles, garde-corps, mâts, supports d'antennes, chemins de marche, plates-formes d'entretien...), sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :
- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,

- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

article 11 3- TOITURES

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les montagnes entourant Grenoble, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

article 11 3- 1- TOITURES A PANS

Les pentes seront faibles et voisines de celles des constructions existantes dans le secteur.

article 11 3- 2- TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés . La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante. Dans le périmètre de l'AVAP, elle sera traitée en teinte neutre.

La transition entre la façade et la toiture-terrasse sera traitée visiblement et distinctement de manière à garantir une bonne perception du couronnement du bâtiment depuis l'espace public.
Les éléments constitutifs du couronnement pourront être des saillies, garde-corps, etc… et assurer la protection solaire des terrasses les plus exposées.

article 11 3- 3- INSTALLATIONS TECHNIQUES

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation…) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

article 11 4- MATERIAUX ET COULEURS

article 11 4- 1- MATERIAUX

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

article 11 **4- 2- COULEURS**

Dans le périmètre de l'AVAP :
Les projets tiendront compte des prescriptions et recommandations édictées par le règlement de l'AVAP.

Hors périmètre de l'AVAP :
A défaut de prescriptions établies au nuancier de coloration défini par la Ville de Grenoble, le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Les nuances choisies permettront de mettre en valeur les façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers et d'égayer la perception de la ville.

article 11 5- CLOTURES

Les clôtures, le long du domaine public, devront être réalisées soit en maçonnerie, soit en serrurerie ouvragée ou menuisée.
Les clôtures en limite sur voie, doivent être en harmonie avec l'habitation principale et les clôtures existantes.
Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.
Exceptionnellement dans le cadre d'une intégration au caractère environnant une clôture de type mur plein pourra être autorisée.

article 11 6- RAPPORT ENTRE L'ESPACE PRIVE ET L'ESPACE PUBLIC

Le projet architectural et paysager gérera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines.
Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol…)
L'espace privé, visible depuis le domaine public, devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

article 12 STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos dépendent de la localisation du projet par rapport au périmètre de desserte par le tramway. Le périmètre est délimité dans le document graphique E5 dénommé "Plan des périmètres de tramway".

article 12 1- EXIGENCE D'AIRE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES A MOTEUR

Le nombre de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes ci-après définies doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes à prendre en compte sont établies ci-après en fonction de la destination de la construction.

article 12 1- 1- NORMES

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions avec globalement des minima pour les résidents et des maxima pour les activités.
Lorsque les normes sont exprimées par des minima, la réalisation des places est obligatoire, sauf dans le cas prévu par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
Lorsque les normes sont exprimées par des maxima, la réalisation des places est facultative. Les maxima pourront être exceptionnellement dépassés lorsque des places supplémentaires seront justifiées par l'activité du pétitionnaire.
Lorsque la norme ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc…) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations …).

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche et en cas de normes a minima il sera imposé la réalisation d'au moins une place.

En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

DESTINATION PROJETEE sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**NOMBRE DE PLACES REQUISES**	
	PERIMETRE TRAMWAY	**HORS PERIMETRE TRAMWAY**
Logement	1 place minimum par logement	1,2 place minimum par logement. Pour un logement seul, 1 place sera exigée.
Logement locatif social	0,8 place minimum par logement. Pour un logement seul, 1 place sera exigée.	
Hôtels	1 place minimum pour 130m² de surface de plancher	1 place minimum pour 100m² de surface de plancher
Hôpitaux, clinique, établissements de soins….	1 place minimum pour 100m² de surface de plancher	
établissement et résidences pour personnes âgées ou pour handicapés	1 place minimum pour 250m² de surface de plancher	
Résidences services (tourisme, étudiant…)	1 place minimum pour 6 logements	1 place minimum pour 3 logements
Logement locatif très social (financement PLA-I ou équivalent)	pas d'obligation	
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	pas d'obligation	
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente	Pour les clients : 1 place minimum pour 120 m² de surface de vente et Pour les employés : 1 place maximum pour 200 m² de surface de vente	Pour les clients : 1 place minimum pour 80 m² de surface de vente et Pour les employés : 1 place maximum pour 150 m² de surface de vente
Bureau, activité tertiaire et laboratoire	1 place maximum pour 60m² de surface de plancher	1 place maximum pour 40m² de surface de plancher

Ateliers et hall d'expérience	1 place maximum pour 100m² de surface de plancher
Entrepôt	1 place maximum pour 170m² de surface de plancher
Résidences sociales	selon les besoins de l'opération
Equipement collectif d'intérêt général	selon les besoins de l'opération
Equipement cinématographique	selon les besoins de l'opération
Autres destinations	selon les besoins de l'opération

En cas de réalisation de place de stationnement, le pétitionnaire devra prévoir un espace de stationnement couvert pour les deux roues motorisés selon les besoins de l'opération.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitation, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50m, augmentée d'une bande latérale de 0,80m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

(cf. cahier de recommandations pour l'accessibilité, documents informatifs G1)

article 12 ~~1-~~ 2- MODALITES DE REALISATION

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30m par 4,80m.

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage. Elles pourront exceptionnellement être autorisées à l'air libre si elles bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Les boxes individuels ouvrant sur cour ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration architecturale.

Les parkings enterrés seront réalisés en tenant compte du niveau de la nappe phréatique et de ses fluctuations (cf. document informatif G3 intitulé "inondabilité de la ville").

Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est rappelé que, conformément à l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à la CDAC, "ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher[ⓘ] des bâtiments affectés au commerce".
Toutefois, pour les équipements cinématographiques soumis à autorisation qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis à CDAC, "l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur."

article 12 1- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. En cas de travaux sur les constructions existantes :
   - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
   - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher[ⓘ] créés.
2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher[ⓘ], dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher[ⓘ] existante avant le commencement des travaux.
3. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

article 12 2- REALISATION DE LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

article 12 2- 1- NORMES

Au moins un espace de stationnement pour les vélos (et poussettes,…) devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

DESTINATION PROJETEE sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	SURFACES REQUISES	
	PERIMETRE TRAMWAY	HORS PERIMETRE TRAMWAY
Logement en accession et locatif social	1,5 m² minimum par logement	1m² minimum par logement

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Résidences services (tourisme, étudiant…)	1m² minimum par logement	
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente	1,5 m² minimum pour 100 m² de surface de vente	1 m² minimum pour 100 m² de surface de vente
Bureau, activité tertiaire et laboratoire	1,5 m² minimum pour 35m² de surface de plancher	1 m² minimum pour 35m² de surface de plancher
Ateliers et hall d'expérience	selon les besoins de l'opération	
Entrepôt,	selon les besoins de l'opération	
Hôtels	selon les besoins de l'opération	
Hôpitaux, clinique, établissements de soins….	selon les besoins de l'opération	
Résidences pour personnes âgées ou pour handicapés	selon les besoins de l'opération	
Foyer ou résidence sociale (personnes âgées, jeunes travailleurs, foyers-logements….)	selon les besoins de l'opération	
Equipement collectif d'intérêt général	selon les besoins de l'opération	
Equipement cinématographique	selon les besoins de l'opération	
Autres destinations	selon les besoins de l'opération	
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	pas d'obligation	

article 12 **2- 2- MODALITES DE REALISATION**

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

Pour les constructions à usage d'habitation, jusqu'à 30% de la surface à réaliser pourra être aménagée :

- sur la parcelle pour les visiteurs et les utilisateurs de courte durée. Les emplacements vélos (d'une surface minimale de 1,5m²) seront directement accessibles depuis les emprises et les voies. Ils seront équipés de dispositifs permettant d'attacher le vélo par le cadre (type arceau ou autre). Ils pourront être réalisés à l'air libre ;

- dans les coursives, locaux annexes extérieurs au logement ou autres… si ces espaces respectent les conditions d'accessibilité, de confort et de sécurité nécessaires à leur bonne utilisation.

article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 1- ESPACES VEGETALISES

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

article 13 1- 1- REGLE QUANTITAIVE

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige[ⓘ] à raison d'un sujet pour 4 places.

La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité, sera obligatoire. Seront plantés :
- En-dessous de 200m² de pleine terre : des arbres de petit développement[ⓘ] ;
- Au-delà de 200m² de pleine terre : des arbres de moyen développement[ⓘ].

La surface végétalisée doit être au moins égale à **60%** de l'unité foncière, avec au moins **30%** de l'unité foncière traitée en pleine terre.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les zones d'aménagement concerté, les plans de masse et les lotissements, où il sera fait application des obligations fixées par le plan masse et les orientations données par les schémas d'orientation détaillés, lorsqu'ils existent.

article 13 1- 2- MODALITES DE REALISATION DE LA SURFACE VEGETALISEE

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :
- Les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :
- Les cheminements piétons,
- Les aires de jeux,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres…),
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 50cm, munies d'arrosage automatique,
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture avec un tapis végétal de type toundra, composé de petites plantes à faible système racinaire (sedum, orpin,etc…),

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

Un coefficient permettant de prendre en compte la qualité environnementale des réalisations végétales est appliqué dans le calcul du ratio des surfaces végétalisées :

COEFFICIENT DE PONDERATION	TYPE D'ESPACE
1	- Les cheminements piétons, - Les aires de jeux, - Les espaces plantés en pleine terre, - Les toitures-terrasses végétalisées avec 50 cm de terre, - Les dalles de couverture végétalisées avec 50 cm de terre,
0,5	- Les toitures-terrasses végétalisées type toundra, - Les dalles de couverture végétalisées type toundra.

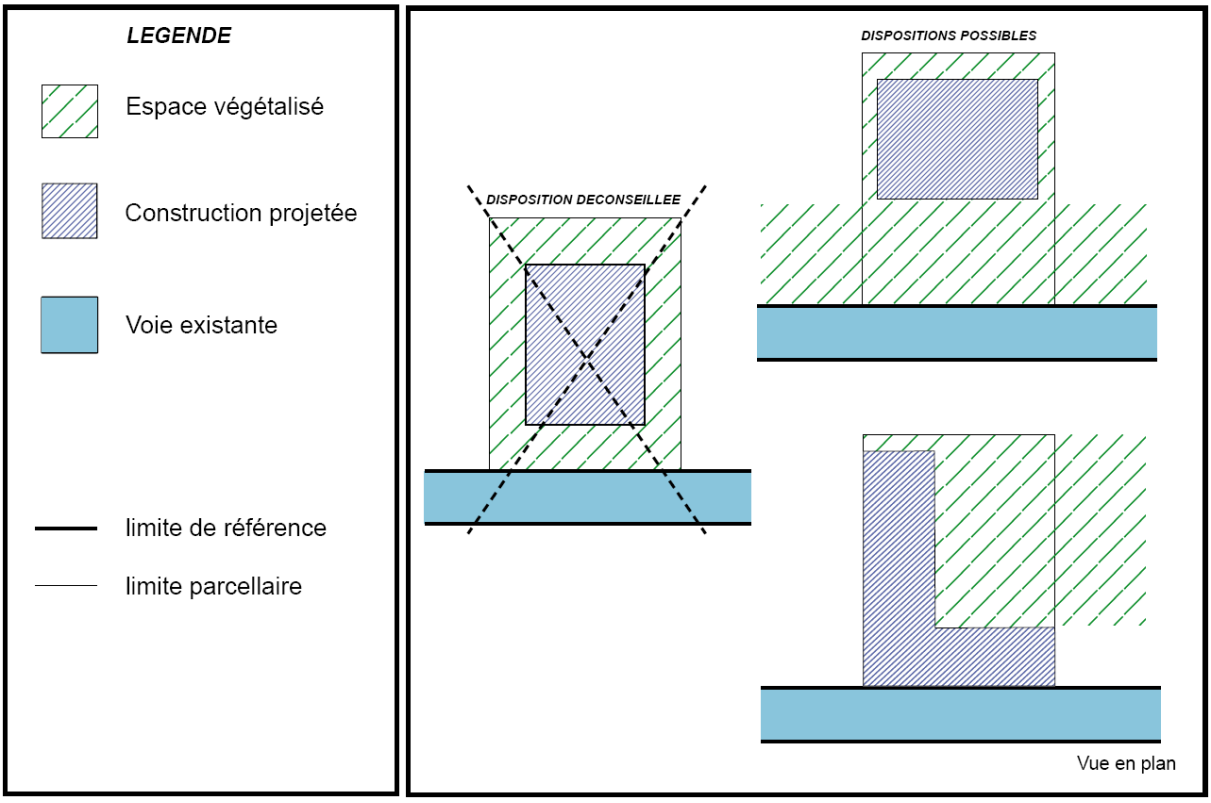
Au moins 20% de la surface des terrasses végétalisées avec 50cm de pleine terre, recevra un traitement paysager avec végétation arbustive.

La quantification des espaces en pleine terre comprend :
- Les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile (hors véhicule de secours). Ces espaces ne doivent être situés ni sous, ni sur des constructions. Ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc… et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux ;
- Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

article 13 1- 3- REGLE QUALITATIVE

1- L'espace végétalisé devra être réalisé majoritairement d'un seul tenant. Cet espace devra avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

ARTICLE 13	SCHÉMA N° 13a	EXEMPLE : DISPOSITIONS DE L'ESPACE VEGETALISE



2- L'épaisseur de terre arable sur des aménagements de pleine terre[ⓘ] sera de 50cm pour les arbustes et d'un mètre d'épaisseur sur une surface de 10m² pour les arbres de moyen développement[ⓘ] et 15m² pour les arbres de grand développement[ⓘ].

3- Des dispositions seront prises pour que les arbres existants ou à planter (tronc, houppier[ⓘ] et système racinaire) soient protégés des chocs provoqués par les véhicules et d'un éventuel compactage ou décaissement du sol.

4- Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, en évitant les plantes allergènes.
Les zones végétalisées pourront servir de "barrière filtrante" par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

5- Pour des raisons esthétiques, de mise en valeur urbaine, de régulation thermique du bâtiment, ou de lutte contre la pollution atmosphérique, les façades pourront être végétalisées par des plantations de type plantes grimpantes de préférence en pleine terre.

6- Conformément aux objectifs de la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 13 1- 4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1- Pour les projets de réhabilitation ou les projets créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte, les dispositions définies dans la règle générale pourront exceptionnellement ne pas être imposées.

2- La réalisation de places de stationnement à l'air libre pourra être exceptionnellement autorisée si ces places bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols.

3- Un aménagement végétalisé en continuité avec des espaces publics ou privés existants peut être imposé pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis.

article 13 2- ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 2- 1- ESPACES BOISES CLASSES - EBC

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique E2 dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

article 13 2- 2- PATRIMOINE VEGETAL

Les espaces paysagers repérés au document graphique E4.2 dénommé "Plan des protections du végétal" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :
- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.
- pour l'entretien des berges du Drac et de l'Isère et la gestion du risque d'inondation.

article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6,7, 8, 10 et 13.

ZONE UM-E

Plan local de l'urbanisme
Approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2005
Modifié par délibérations du conseil municipal du 19 novembre 2007 et du 25 juin 2012
Mis à jour par arrêtés du Maire du 1er septembre 2006, du 7 novembre 2007, du 26 août 2011 et du 28 février 2013.
Mis en compatibilité avec l'AVAP par délibération d conseil municipal du

Illustration du type du tissu urbain concerné

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine mixte E dite UM-E est une zone dont la fonction dominante est l'habitat sous forme d'immeubles collectifs mais dont le caractère mixte doit être affirmé en particulier dans les pôles de centralité de quartier et le long des axes structurants.
La morphologie urbaine y est représentative des théories du mouvement de "l'urbanisme moderne": indépendance du bâti par rapport à la rue et aux limites de parcelles, libération du sol, séparation des fonctions…Les caractéristiques de ce tissu doivent être prises en compte.

La zone UM-E comprend un secteur UM-E1 dans lequel le tissu urbain doit fortement évoluer. Cette évolution s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain. .

Un périmètre de plan de masse est institué sur une portion du secteur UM-E1, repéré au document graphique E7-6 – Châtelet. Le plan de masse fixe graphiquement les implantations et les gabarits des constructions, et se substitue partiellement aux articles 3 à 13 du présent règlement.

La zone UM-E comprend une Zone d'Aménagement Concerté (Document F1-1a) : la ZAC Flaubert et le secteur UM-E1 en comprend quatre : ZAC Mistral-Eaux Claires, ZAC Teisseire, ZAC Leconte de Lisle et la ZAC Beauvert, qui peuvent donner lieu à des orientations d'aménagement détaillées (document C).

Cette zone est partiellement couverte par une ~~Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager~~ Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, annexée au présent PLU (documents F3-6a, 6b et 6c). ~~La ZPPAUP~~ l'AVAP a été créée ~~le 25 juillet 2005~~ ~~par arrêté~~ ~~du préfet de Région~~ par délibération du conseil municipal du XXXXXXX ~~et révisée le 10 mai 2011 par arrêté du Maire~~.

article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles.
2. L'aménagement et la création d'habitat ou de stationnement (sauf pour les vélos) en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "renforcés" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités".
3. L'aménagement et la création de stationnement (sauf pour les vélos) en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "simples" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités".
4. Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les exhaussements et les affouillements, excepté pour la réalisation d'ouvrages publics.
6. Les constructions ou installations à usage agricole.
7. L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning.
8. Les constructions et installations destinées à l'accueil des gens du voyage.
9. Conformément au Plan de Prévention des Risques (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, dans la zone Bi3 :

   a) les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des projets et aménagement nouveaux.

   b) tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,

   c) les changements de destination des locaux existants, situés, pour tout ou partie en dessous du terrain naturel, conduisant à la création de locaux d'habitation.

article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les nouvelles constructions destinées à l'habitat, (y compris les résidences étudiantes, de service et de personnes âgées non médicalisées), supérieure à 10 logements et/ou à 850m² de surface de plancher[ⓘ], sous réserve que dans les secteurs délimités au plan de la mixité sociale (document graphique E9), toute nouvelle opération de construction comporte au minimum 20 ou 30 % de logements sociaux suivant les secteurs définis sur le plan, et les conditions définies ci-dessous.

   L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Dans les opérations comprenant au total entre 11 et 15 logements, et/ou > 850m² de surface de plancher[Ⓘ] et ≤ 1 200m² de surface de plancher[Ⓘ], les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS[Ⓘ], en PLAI[Ⓘ] ou en PLS[Ⓘ], (ou nouvelle dénomination équivalente).
Dans les opérations comprenant au total 16 logements ou plus et/ou plus de 1 200m² de surface de plancher[Ⓘ], les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS[Ⓘ] ou en PLAI[Ⓘ] (ou nouvelle dénomination équivalente).

L'obligation de réaliser 20 ou 30% de logements sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation à savoir :
- les logements familiaux,
- les logements pour les étudiants, qui seront réalisés en priorité selon le financement en vigueur,
- les résidences pour personnes âgées non médicalisées,
- les résidences service.

La mise en œuvre de cette servitude[1] s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher[Ⓘ] existante avant le commencement des travaux, ne sont pas concernés par ce dispositif.

Dans les périmètres définis au Plan de la mixité sociale (Document E9), le programme global de logements devra comporter 10% de logements en accession sociale à la propriété, telle que définie par les articles du Code de la construction et de l'habitation R.443-34 fixant les plafonds de ressources des ménages acquéreurs et R.443-2 fixant les conditions de sécurisation.

Les pourcentages s'appliquent à chaque permis de construire isolé (sauf pour l'accession sociale), ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, …). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher[Ⓘ] consacrée au logement.

Ces pourcentages s'appliquent au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher[Ⓘ].
Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

2. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage.

3. L'aménagement et la création d'habitat en rez-de-chaussée côté rue, sur les linéaires d'activités repérés comme "simples" au document graphique E6 dénommé "Plan des linéaires d'activités", sous réserve que les exigences d'habitabilité et de salubrité des logements soient remplies dans les cas suivants :
- le projet s'insère dans une séquence où les activités existantes présentent une forte discontinuité et se situe en dehors des angles de rues ou des fronts de place,
- le projet a pour objectif la réalisation d'habitat locatif social,
- le projet s'insère dans un bâtiment dont la façade existante présente, en rez-de-chaussée, une typologie d'habitat.

Ⓘ Cf définition dans la partie Lexique
[1] L'obligation de réaliser du logement social résulte de la servitude introduite par la loi ENL (Engagement National pour le Logement).

4. Les changements de destination de locaux d'activités en logement s'ils répondent simultanément aux trois exigences suivantes :
   - que les locaux reçoivent un minimum d'éclairement et d'ensoleillement,
   - que le projet améliore sensiblement les conditions de salubrité et du cœur d'îlot,
   - que l'accès des services de sécurité incendie soit possible.

5. Les installations classées au titre des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

6. Les modifications ou extensions d'installations classées au titre des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, si les aménagements sont susceptibles d'en réduire les risques.

7. Les constructions ou installations à usage de garages isolés, d'abris de jardin et autres dépendances à la condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'architecture environnante.

8. Les constructions ou installations à usage de garages sous forme de silos s'ils s'intègrent harmonieusement au tissu et à l'architecture environnants.

9. Les constructions ou installations à usage d'entrepôts sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement au tissu et que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage.

10. Les constructions, ouvrages ou installations destinés au stockage ou à la vente d'hydrocarbures à condition que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation et qu'ils soient liés :
    - soit à des ateliers de réparation de véhicules motorisés,
    - soit à des commerces assurant la distribution au détail de combustibles ou de carburants,
    - soit aux installations de combustion nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions.

11. Les travaux d'extension ou d'aménagement sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repéré aux documents graphiques E4-1a dénommé "plan des protections du patrimoine architectural " et E4-1b dénommé "plan des ensembles homogènes" dès lors qu'ils sont conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales telles que définies dans l'article 11 et dans les notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Protection du patrimoine architectural".

12. La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU, à condition :
    - que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les servitudes d'alignement portés au document graphique E2 dénommé « plan de zonage »,
    - et sous réserve du respect de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

13. Conformément au Plan de Prévention des Risques (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, dans la zone Bi3 :

    a) les constructions ou parties de construction situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique (cf. documents informatifs G3-2), et utilisées notamment comme cave, parking…en sous-sol, sous réserve que des dispositions soient prises pour leur protection (étanchéité, cristallisation, cuvelage,…) pour se protéger des effets de l'immersion (surpressions sur les parois, résistance et tenue des matériaux dans le temps…).

b) les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux à conditions qu'ils soient effectués sans remblaiement, sauf aménagements publics.

Il est rappelé que les locaux doivent respecter les règles d'hygiène et de salubrité.

article 3 ACCES ET VOIRIE

article 3 1- ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique (cf. cahier de recommandations pour l'accessibilité, documents informatifs G1).

article 3 2- VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

article 4- 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Le pétitionnaire doit se référer au Règlement du service public de l'eau qui définit les conditions et modalités suivant lesquelles est accordé l'usage de l'eau potable.
Il doit veiller à ce que les réseaux intérieurs des constructions et installations soient réalisés selon les normes en vigueur.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés et sont à la charge du demandeur.

article 4- 2- ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter le règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole (cf. annexe F4-2).

article 4 2- 1- EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

article 4 2- 2- EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les eaux usées non domestiques en particulier les eaux industrielles ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L.214-1 du code de l'environnement.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur…) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

article 4 2- 3- EAUX PLUVIALES

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales[ⓘ] doit être respecté.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales non infiltrées sur l'unité foncière, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

article 4 **3- AUTRES RESEAUX**

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de télécommunication sont obligatoirement enterrés. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

article 4 **4- RAPPELS A TITRE D'INFORMATION**

De nombreux secteurs de Grenoble sont desservis par le réseau de chauffage urbain. (cf. carte en partie G4, documents informatifs)

L'article L.224-2 du code de l'environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

article 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES, AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (privées ou publiques) déterminée à partir de la "**limite de référence**".

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :
- aux débords[ⓘ] de toitures et aux saillies[ⓘ] qui sont encadrés par le règlement général de voirie de la Ville de Grenoble.

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

- aux constructions en sous-sol y compris les bassins enterrés des piscines.

article 6 1- DEFINITION DE LA LIMITE DE REFERENCE

La limite de référence est constituée :
- soit par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie (limite parcellaire, domaine public déclassé). Dans le cas des voies privées, si la limite de fait ne peut être définie, la limite de référence est comptée à 4,5m de l'axe de la voie,
- soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, servitude d'alignement, domaine public à classer ou à déclasser, …),
- soit par une marge de reculement, telle que définie dans le document graphique E2 dénommé "plan de zonage",
- soit par le bord extérieur de la voie[ⓘ], trottoir compris, dans le cas de construction sur une emprise publique[ⓘ].

article 6 2- REGLE GENERALE

L'implantation des constructions est définie au document graphique E3 dénommé "Plan des formes urbaines".
Dès lors qu'un trait (continu ou discontinu) est inscrit au "Plan des formes urbaines", les constructions ou installations doivent être implantées sur la limite de référence.

En l'absence d'indication graphique au "Plan des formes urbaines" les constructions ou installations doivent être implantées en fonction du contexte urbain.
Les constructions ou installations doivent être édifiées :
- Soit sur limite de référence,
- Soit en retrait.

article 6 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

article 6 3 1- SECTEURS PARTICULIERS

Dans les périmètres de plan de masse[ⓘ], intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

Dans les sites couverts par des orientations d'aménagement dans leur schéma détaillé, exposés au document C, les projets de construction devront être compatibles avec ces orientations, conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

article 6 3 2- AUTRES DISPOSITIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.

2. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable.
5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc…).
6. Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
7. Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier[ⓘ] avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
8. Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

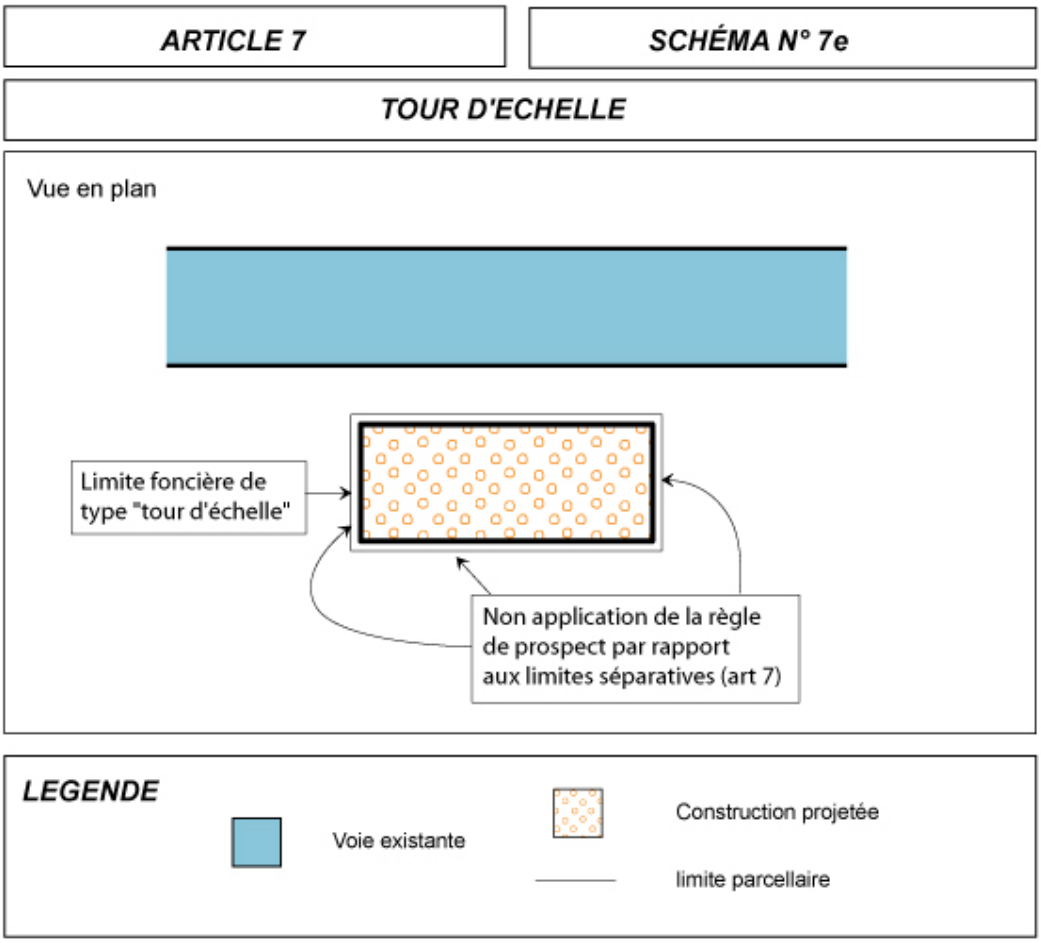
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant, conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Les règles d'implantation s'appliquent aux saillies[ⓘ]. Elles ne s'appliquent ni aux débords[ⓘ] de toitures ni aux constructions en sous-sol y compris les bassins des piscines.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux immeubles dont les limites foncières correspondent au "tour d'échelle" ou à l'assiette du bâtiment.

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique



En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de retrait des constructions est mesurée perpendiculairement à la limite séparative. Elle est mesurée de tout point de la construction, non compris les débords ⓘ, jusqu'au point le plus proche sur limite séparative.

article 7

1- REGLE GENERALE

En l'absence d'indication graphique au "Plan des formes urbaines" ou en cas de trait discontinu (– – –) les constructions ou installations doivent être édifiées :

- soit en retrait des limites séparatives, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur Hp définie à l'article 10, diminuée de 2 m , sans être inférieure à 4m.

- soit sur une seule limite latérale sauf en sous-secteur UM-E1 où l'implantation peut se faire sur plusieurs limites latérales, avec une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de référence définie à l'article 10-1.

Pour l'implantation vis à vis des limites de fond de parcelle, les constructions ou installations doivent être édifiées en retrait. La distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur Hp définie à l'article 10 (D=H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m.
Toutefois dans le sous-secteur UM-E-1, la construction projetée peut s'implanter sur la limite de parcelle si la construction voisine est implantée sur la limite.

Elle ne peut pas s'implanter sur limite s'il existe sur la parcelle contiguë une façade avec baie située à moins de 4m de la limite.

article 7 2- IMPLANTATION DEFINIE PAR LE PLAN DES FORMES URBAINES

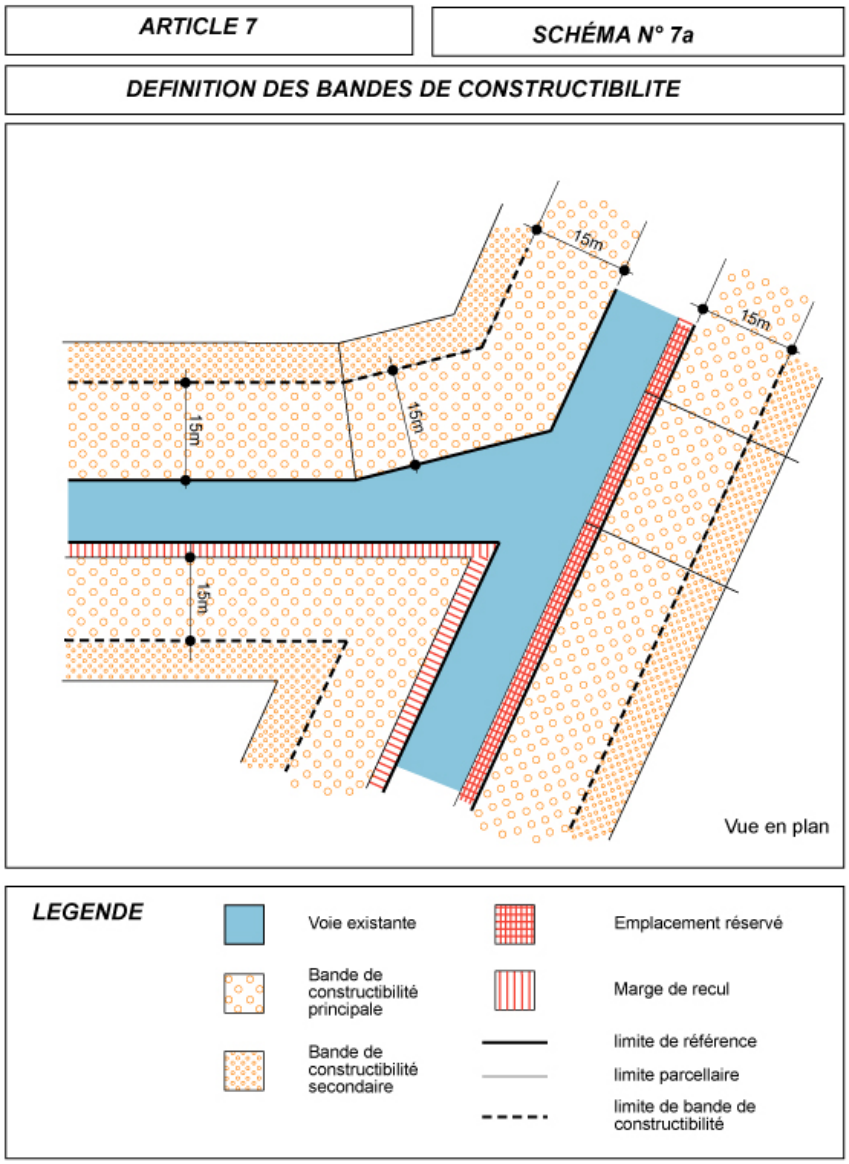
Lorsque au document graphique E3 dénommé "Plan des formes urbaines", l'unité foncière du projet est bordée par un trait continu (—),des bandes de constructibilité s'appliquent telles que définies ci-après.

article 7 2- 1- DEFINITION DES BANDES DE CONSTRUCTIBILITE

Chaque terrain support d'une construction est divisé en deux bandes théoriques parallèles à la limite de référence dites bandes de constructibilité, à l'intérieur desquelles les règles sont distinctes.

Les bandes sont ainsi déterminées :

- **bande de constructibilité principale** : profondeur de 15 mètres comptée depuis la limite de référence.
- **bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.



article 7 **2- 2- IMPLANTATION DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE**

IMPLANTATION VIS A VIS DES LIMITES LATERALES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu[ⓘ], c'est à dire sur les limites latérales.

Toutefois, afin de ne pas porter atteinte ni à la salubrité ni aux conditions d'habitabilité des locaux voisins en bon état, des règles limitent la profondeur des constructions nouvelles comptée depuis la limite de référence :

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

a. S'il existe sur la parcelle voisine une construction édifiée à la fois sur la limite de référence et sur la limite latérale sur une profondeur totale comprise entre 10m et 15m, la construction projetée ne pourra pas avoir, sur la limite latérale, une profondeur supérieure à celle de la construction voisine existante. Au-delà la construction projetée devra s'implanter en retrait des limites séparatives, sans prospect[ⓘ], selon un gabarit défini au schéma 7b cas a.

b. Si la construction voisine existante a une profondeur totale inférieure à 10m, le nouveau bâtiment pourra avoir, sur la limite latérale, une profondeur supérieure à celle de la construction voisine existante sans toutefois dépasser 10m. Au-delà, des 10m la construction projetée devra s'implanter en retrait, sans prospect, selon un gabarit défini au schéma 7b cas b.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

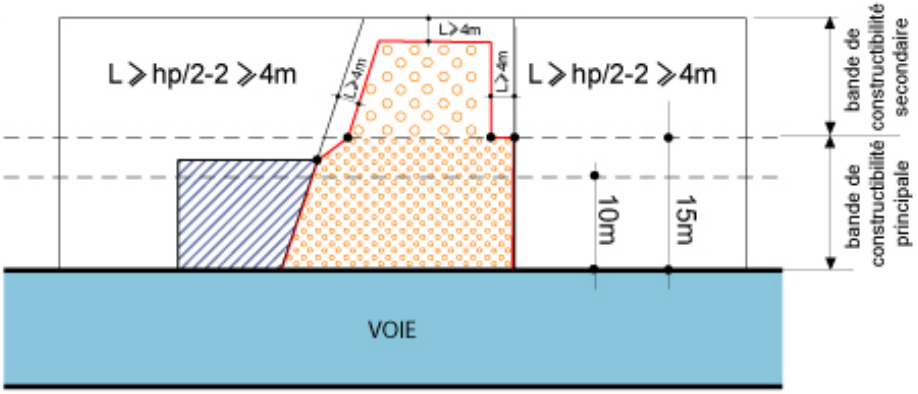
ARTICLE 7	SCHÉMA N° 7b

ILLUSTRATION DE LA REGLE DE PROSPECT PAR RAPPORT A LA CONSTRUCTION CONTIGUE

Vue en plan

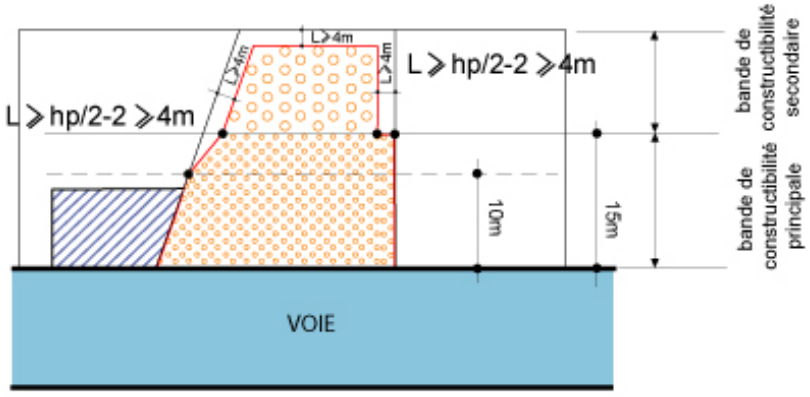
CAS N°a

bâti voisin
implanté
entre 10 et 15 m



CAS N°b

bâti voisin
implanté
à moins de10 m



LEGENDE

- Voie
- Bati existant
- limite parcellaire
- zone de construction possible en bande principale
- zone de construction possible en bande secondaire
- limite de référence

Les saillies ⓘ en façade sur voie, sauf les éléments décoratifs, seront en retrait des limites latérales. La distance de retrait sera supérieure ou égale à deux fois la profondeur de la saillie (L=2p)

IMPLANTATION VIS A VIS DES LIMITES DE FOND DE PARCELLES

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond de parcelle avec une distance (L) égale à la moitié de leur hauteur (Hp) à laquelle est déduit 2m ($L \geq Hp/2 - 2m$). Cette distance ne pourra être inférieure à 4m. (cf. schéma 10h).

Lorsque 90% ou plus de la surface de la parcelle est incluse dans la bande de constructibilité principale, l'implantation des constructions vis-à-vis des limites de fond de parcelle sera de 4m minimum sans prospect ⓘ.
Toutefois lorsque les constructions ont une hauteur inférieure ou égale à 3,5m, ou à 6m en cas de toiture végétalisée avec une profondeur d'au moins 50cm de terre, elles peuvent être édifiées sur limites de fond de parcelle.

article 7 2- 4- IMPLANTATION DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (latérales et fond) avec une distance (L) égale à la moitié de leur hauteur (Hp) à laquelle est déduit 2m ($L \geq Hp/2 - 2m$). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 4m. (cf. schéma 10h).

1. Toutefois lorsque les constructions ont une hauteur inférieure ou égale à 3,5m ou en cas de toiture végétalisée à 6 m comportant une profondeur d'au moins 50cm de terre, elles peuvent être édifiées sur limites séparatives.

2. Si la parcelle contiguë comporte une construction implantée sur la limite séparative avec une façade mitoyenne aveugle, la construction projetée pourra s'y adosser dans la limite des hauteurs définies à l'article 10.

article 7 2- 5- DISPOSITIONS PARTICULIERES EN BANDES DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE ET SECONDAIRE

1. Lorsqu'il existe sur une parcelle voisine une construction d'habitation en bon état implantée sur la limite séparative ⓘ ou à moins de 2m de celle-ci, qui comporte des baies ou des ventilations de pièces d'habitation donnant sur cette limite séparative, les conditions minimum d'éclairement ou de ventilation de ces pièces devront être restituées.
2. S'il existe sur la parcelle voisine, une construction en bon état implantée à plus de 2m des limites séparatives, il pourra être imposé un retrait de 4m minimum des limites, sans prospect, afin de ne pas créer durablement de mur pignon aveugle visible depuis la voie.

ⓘ cf définition dans la partie lexique

article 7 3- SECTEURS PARTICULIERS

Dans les périmètres de plan de masse ⓘ, intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

Dans les sites couverts par des orientations d'aménagement dans leur schéma détaillé, exposés au document C, les projets de construction devront être compatibles avec ces orientations, conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

article 7 4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour ne pas rompre l'harmonie des lieux et la morphologie urbaine environnante,
2. Pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50% de surface de plancher ⓘ supplémentaire à celle existante avant le commencement des travaux.
3. Pour les constructions dont la hauteur sera inférieure ou égale à 3,5m voire à 6m si la toiture est végétalisée comportant une profondeur d'au moins 50cm de terre.
4. Pour les unités foncières ne disposant pas d'au moins 20 mètres linéaires de façade sur voie publique.
5. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
6. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
7. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable.
8. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc…).
9. Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
10. Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier ⓘ avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
11. Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
12. Dans le cas des unités foncières touchées par un point de convergence urbaine indiqué par une flèche au Plan des formes urbaines (Document E3), les bâtiments dont l'emprise est en tous points située à moins de 70m de l'angle ou de la façade d'angle sur limite de référence touché par la flèche (schéma 10j) doivent s'implanter :

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

- en cas de trait discontinu ou en absence de trait au Plan des formes urbaines :

  - Soit en retrait de 4m minimum vis-à-vis des limites séparatives, sans prospect ;
  - Soit sur une seule limite latérale et en retrait de 4m minimum vis-à-vis des autres limites séparatives, sans prospect ;

- en cas de trait continu au Plan des formes urbaines :

  - En bande de constructibilité principale : en ordre continu sur les limites latérales ;
  - En bande de constructibilité secondaire : en retrait de 4m minimum vis-à-vis des limites séparatives, sans prospect.

article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairement. Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité.

article 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

article 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est déterminée par l'application de :
- la **hauteur de référence** (Hr) et le gabarit définissant le volume enveloppe,
- la **hauteur maximale** (Hm),
- la **hauteur par rapport aux limites séparatives (**Hp),

dans les conditions définies ci-après.

article 10 1- HAUTEUR DE REFERENCE ET GABARIT

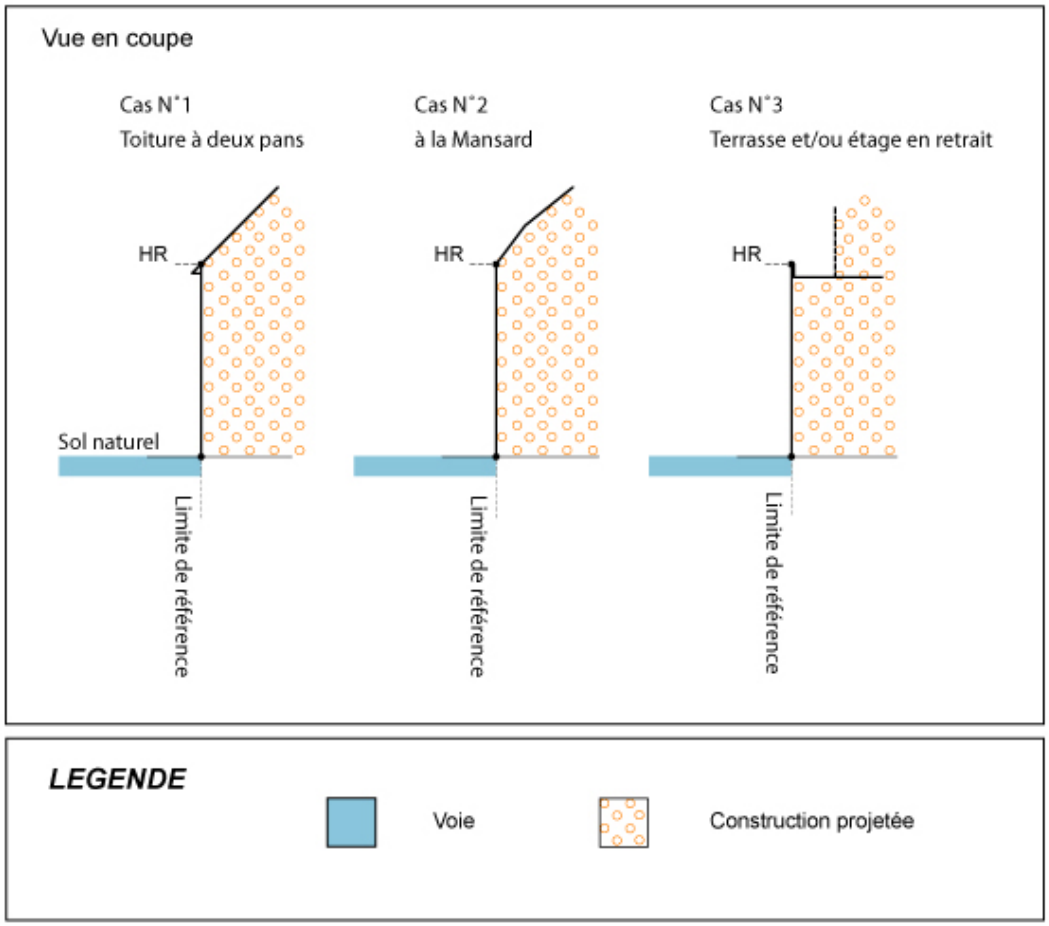
article 10 1- 1- HAUTEUR DE REFERENCE

article 10 1- 1- 1- Définition

La hauteur de référence dénommée Hr est la différence d'altitude, à l'aplomb de la limite de référence (définie à l'article 6), entre le sol fini[ⓘ] et tout point de la construction.

ARTICLE 10 — **SCHÉMA N° 10a**

PRINCIPE DE CALCUL DE LA HAUTEUR DE REFERENCE (HR)

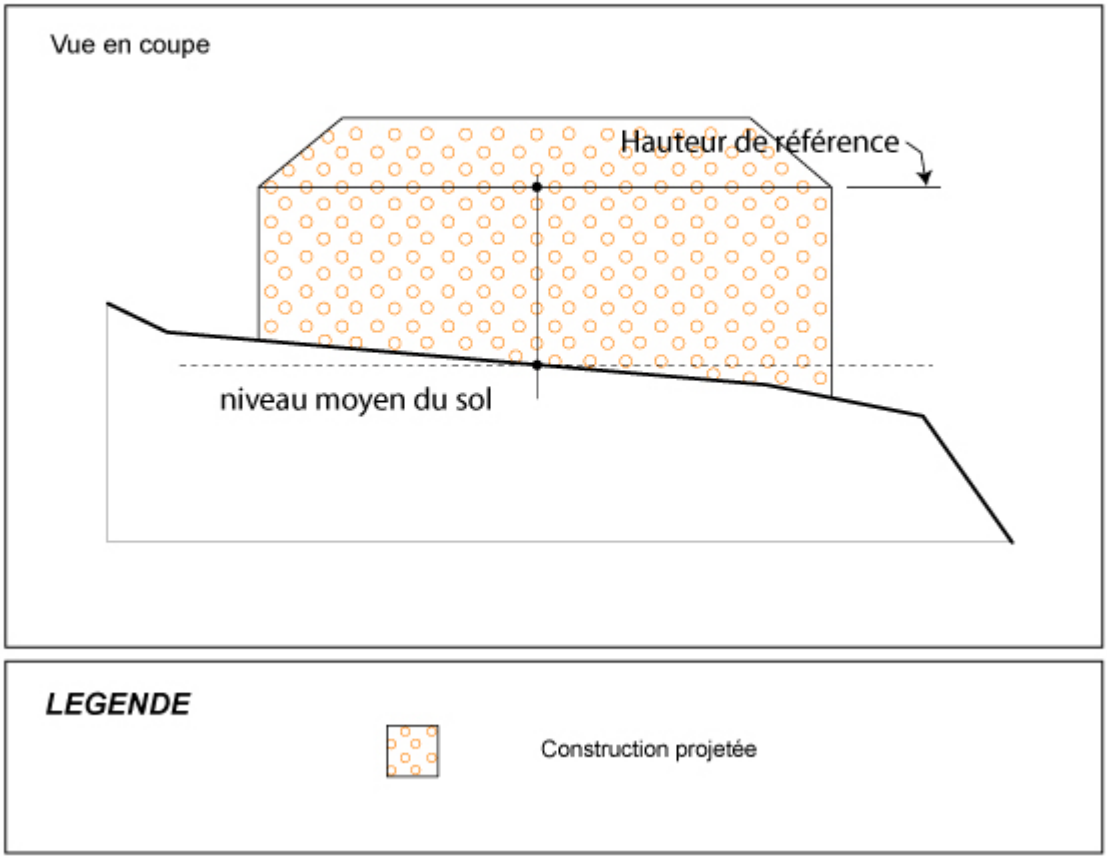


Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10b

DEFINITION DE HR DANS LE CAS DES IMPLANTATIONS SUR TERRAIN EN PENTE



La hauteur de référence s'applique sur toutes les façades du bâti et quelle que soit son implantation sur la parcelle.

article 10 **1- 1- 1- Règle générale**

La hauteur de référence est définie :
- soit par le document graphique E3 dénommé "plan des formes urbaines" par des traits continus ou discontinus.
- soit par le règlement.

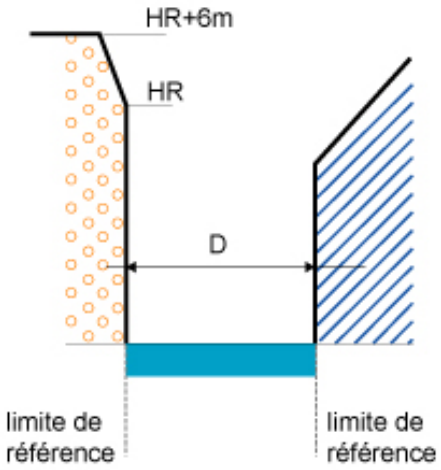
1. Lorsqu'un trait continu ou discontinu est inscrit au "Plan des formes urbaines", **la hauteur de référence** est déterminée par la couleur de ce trait.
   La hauteur de référence s'applique à l'ensemble de l'unité foncière. Toutefois si le trait est bordé par des hachures de couleur alors la hauteur de référence ne s'applique que dans les premiers 15m comptés horizontalement depuis la limite de référence.
2. En l'absence d'indications au plan des formes urbaines, la hauteur de référence est fonction de la distance comprise entre les limites de référence, de part et d'autres de la voie desservant l'unité foncière. Lorsque les limites ne sont pas parallèles il sera pris une largeur moyenne. La hauteur de référence s'applique à l'ensemble de l'unité foncière.

ARTICLE 10	SCHEMA N° 10d

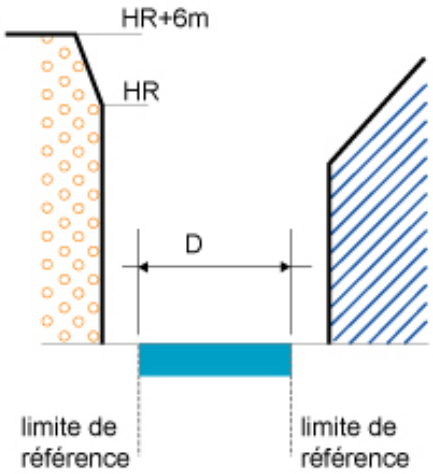
EXEMPLE D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR DE REFERENCE

Vue en coupe

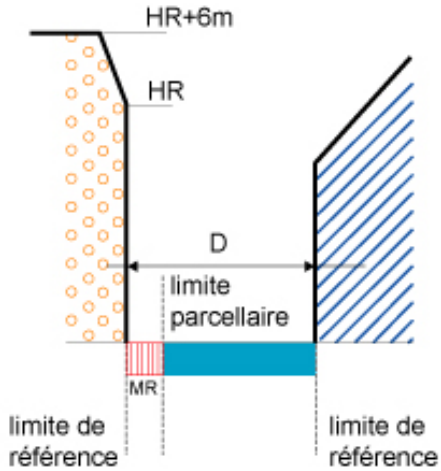
Cas n°1 Application avec le bâti sur limite de référence



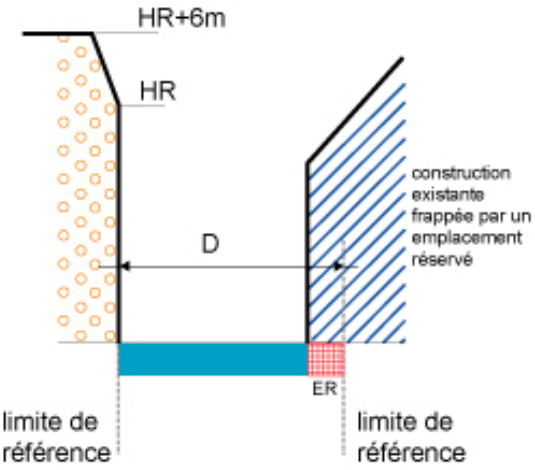
Cas n°2 application avec un bâti en retrait



Cas n°3 avec marge de recul



Cas n°4 avec emplacement réservé



LEGENDE

voie

construction projetée

marge de recul (MR)

Bati existant

Emplacement réservé (ER)

La hauteur de référence se calcule comme indiquée dans le tableau ci-dessous :

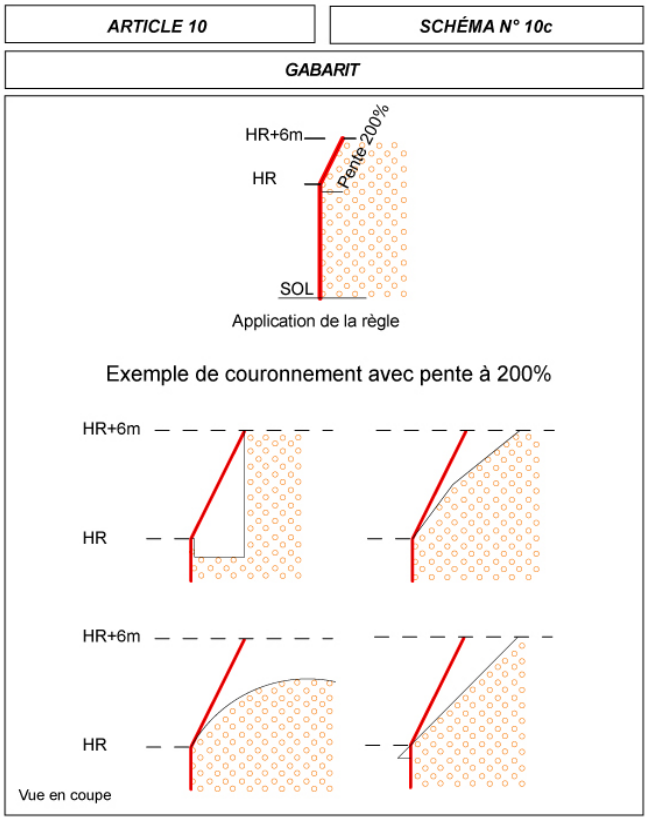
DISTANCE ENTRE LIMITES DE REFERENCE D -	HAUTEUR DE REFERENCE - Hr -	Nb DE NIVEAUX MAXI POUR L'HABITATION
11 m < D ≤ 13,50 m	13,50 m	R+3+2 niveaux en retrait
13,50 m < D ≤ 16,50 m	16,50 m	R+4+2 niveaux en retrait
16,50 m < D ≤ 19 m	19 m	R+5+2 niveaux en retrait
19 m < D ≤ 24,5 m	21,50 m	R+6+2 niveaux en retrait
24,50 m < D	24,50 m	R+7+2 niveaux en retrait

La règle du nombre de niveaux maximum s'applique uniquement aux immeubles dont la destination principale est l'habitation afin de garantir les conditions d'habitabilité et de confort des logements. Ce nombre de niveaux doit être inclus dans la hauteur de référence+6m, les derniers niveaux étant en retrait du fait de l'application de la pente du gabarit ci-après expliquée.

article 10 1- 2- GABARIT

article 10 1- 2- 1- Définition

Le gabarit définit un volume au couronnement du bâti. Il est déterminé par un plan incliné à 200% (en général) par rapport à l'horizontale dont le point d'attache est Hr et deux plans horizontaux:
- un plan bas correspondant à la hauteur de référence Hr,
- un plan haut correspondant à la hauteur de référence augmentée de 6m (Hg=Hr+6m)



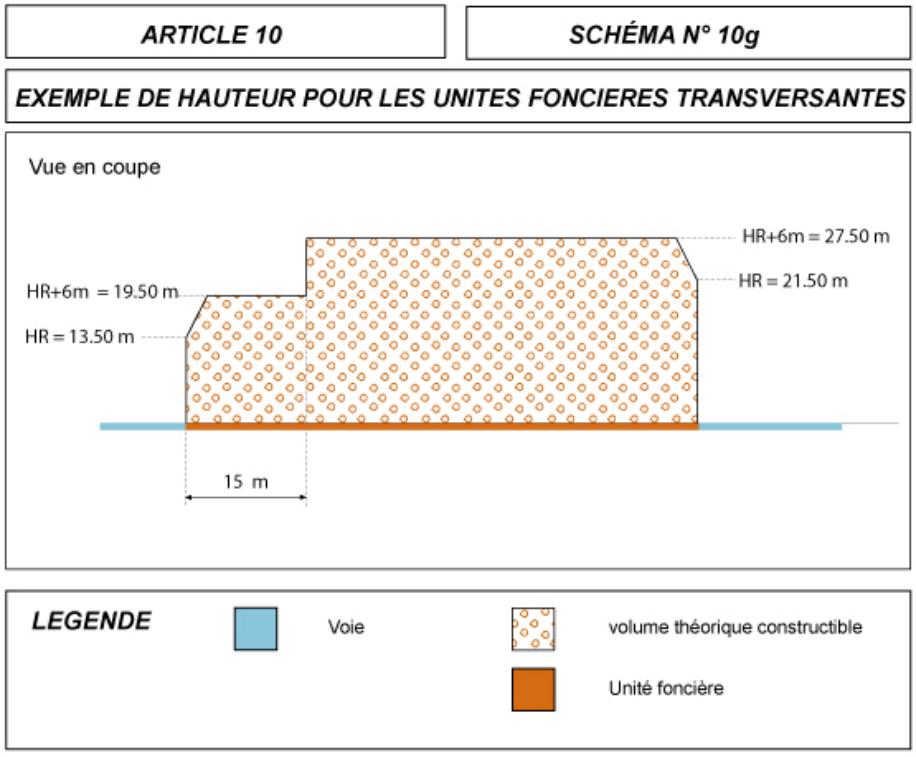
Au dessus de Hr, la pente du gabarit s'applique à toutes les façades de la construction quelle que soit l'implantation du bâti vis à vis de la limite de référence. Elle ne s'applique pas en cas d'adossement.

article 10 1- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Dans les cas suivants des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans la limite de la hauteur maximale définie à l'article 10 chapitre 2 :
a- En cas d'extension, pour tenir compte de l'architecture des bâtiments existants,
b- Pour tenir compte des hauteurs de rive des immeubles voisins.
c- Pour les constructions dans une "dent creuse", il pourra être imposé une hauteur de référence correspondant soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne arithmétique des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.
d- Pour les immeubles existants faisant l'objet de travaux d'amélioration du confort et de l'aspect extérieur.
e- Lorsque la construction projetée vient s'adosser à une construction existante dépassant la hauteur autorisée, il pourra être dérogé à la hauteur de référence dans la limite de la hauteur du bâti voisin.

2. Une application spécifique de la hauteur de référence sera faite dans les cas suivants:

a- Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies (parcelles traversantes par exemple), la hauteur de référence autorisée à appliquer au-delà des 15 premiers mètres bordant chaque voie est la plus grande des hauteurs de référence autorisées sur cette unité foncière.

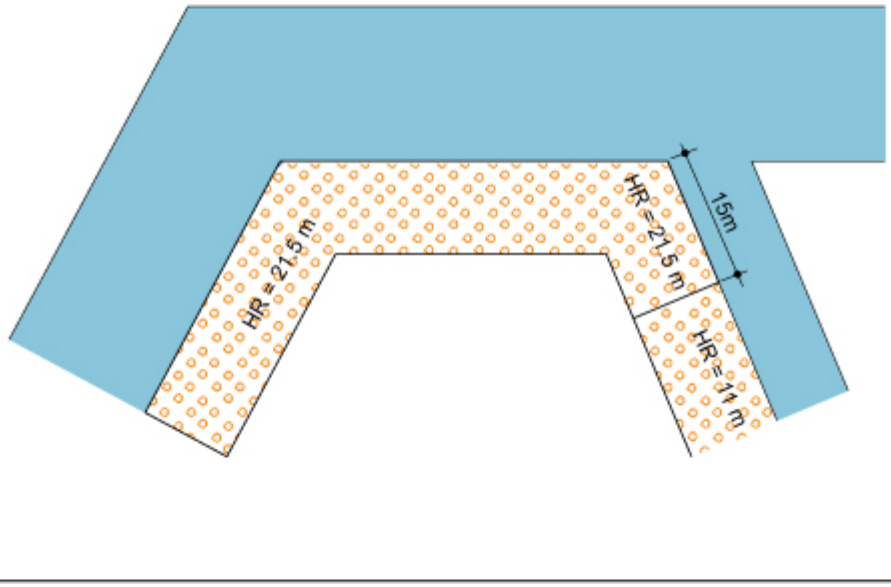


b- Lorsque la construction projetée est à l'angle de plusieurs voies, la hauteur de référence à appliquer est celle de la voie la plus large sur un retour de linéaire de 15m compté depuis l'angle.

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10e

EXEMPLE DE HAUTEUR REFERENCE EN ANGLE DE RUE

Vue en plan



LEGENDE

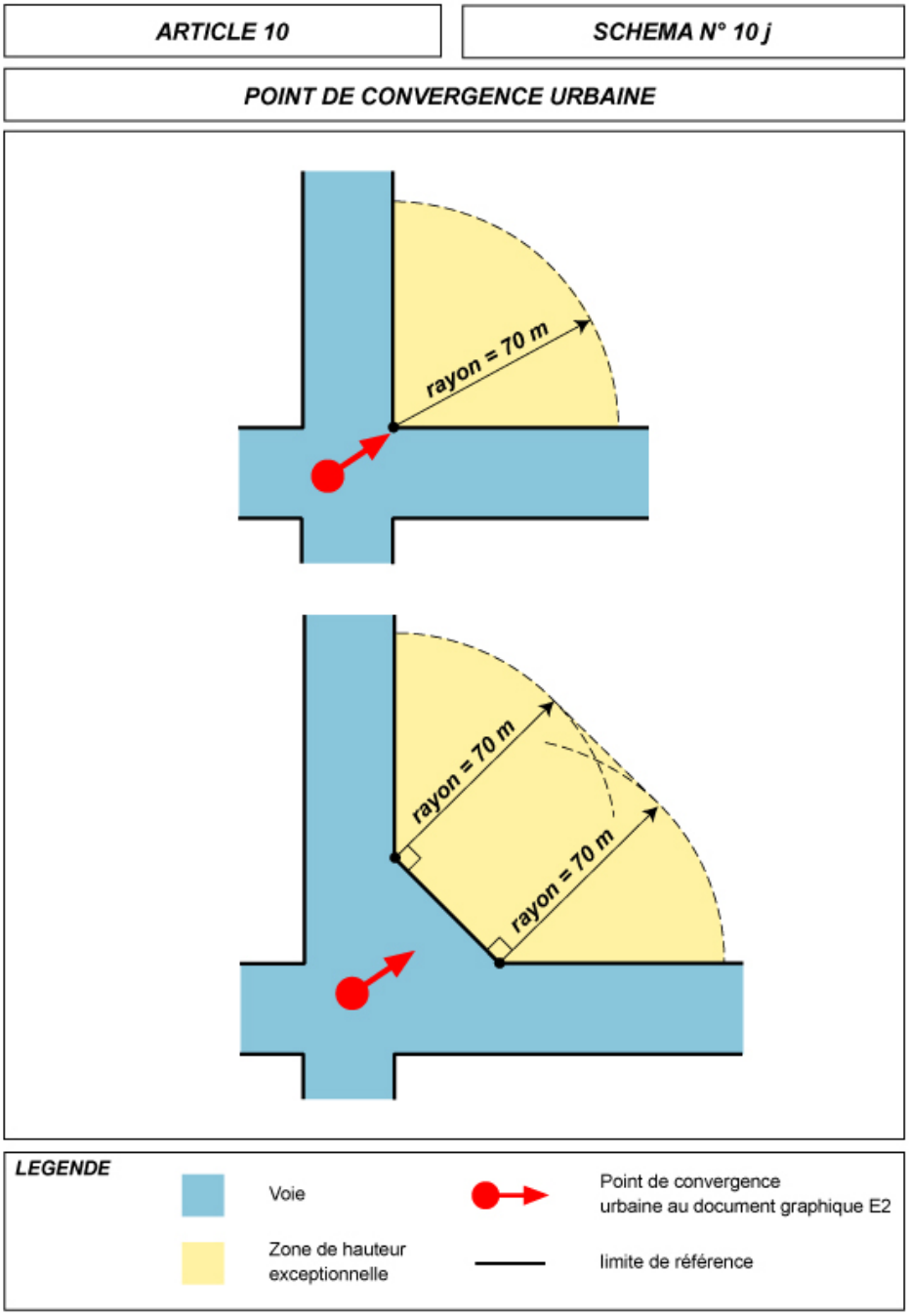
Voie existante

Construction projetée

limite parcellaire

3. Pour la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux (ligne haute tension, antenne, etc…).
4. Dans les périmètres de plan de masse[1], intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.
5. **Dans le périmètre de l'AVAP**, des pentes de toiture différentes de celles prévues par la règle générale de gabarit pourront être imposées pour respecter les préconisations de l'AVAP.
6. Les unités foncières touchées par un point de convergence urbaine, indiqué par une flèche au plan des formes urbaines, peuvent accueillir des bâtiments de hauteurs exceptionnelles, dans la limite de 50 mètres, à condition que l'emprise de la construction soit en tout point située à moins de 70 mètres de l'angle ou de la façade d'angle sur limite de référence touché par la flèche (cf. schéma 10j).

La hauteur de référence et le gabarit s'appliquent uniquement dans les 4m comptés depuis la limite séparative. Au-delà de ces 4m, la hauteur maximale s'applique, sans prospect.



article 10 **2- HAUTEUR MAXIMALE**

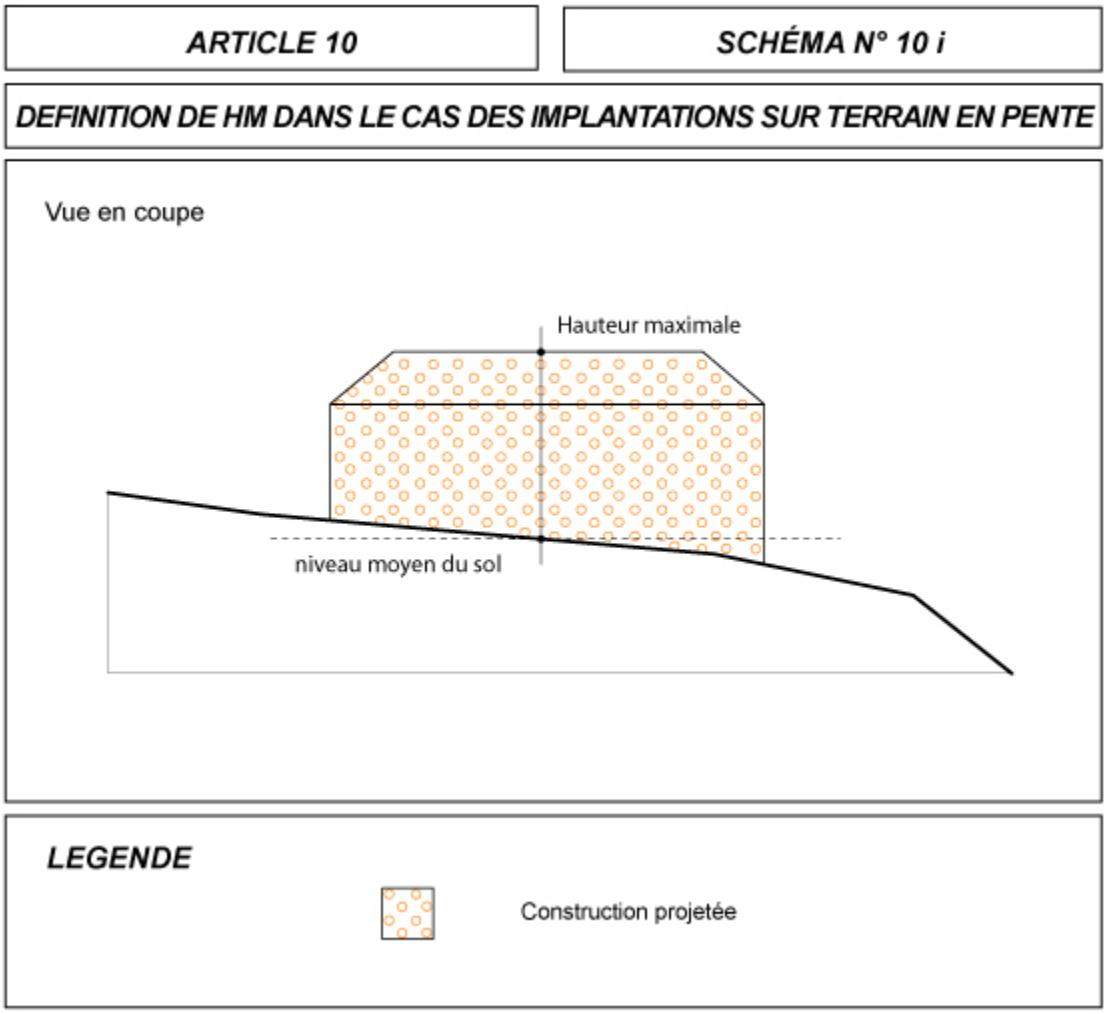
La hauteur maximale s'applique:
- lorsque l'unité foncière du projet est hachurée au document graphique E3 dénommé "plan des formes urbaines".

- pour tenir compte des constructions existantes lorsque leur hauteur dépasse la hauteur de référence autorisée (cf. chapitre 10-1-3).

article 10 2- 1- DEFINITION

La hauteur maximale dénommée Hm est la différence d'altitude entre le niveau de sol fini[ⓘ] et tout point de la construction non compris les éléments techniques en toiture (cheminée, ascenseur…).

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.



article 10 2- 2- REGLE GENERALE

La hauteur maximale est définie :
- soit par le document graphique E3 dénommé "plan des formes urbaines" par des hachures de couleur.
- soit par le règlement.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

1. Lorsque des hachures de couleur sont inscrites au "Plan des formes urbaines", la hauteur maximale est déterminée par la couleur de ces hachures telle qu'indiquée dans la légende sans obligation de gabarit.
   Cette hauteur maximale s'applique sur l'emprise hachurée au plan des formes urbaine, elle exclut l'application de la hauteur de référence.
   Toutefois si les hachures de couleur sont bordées par un trait alors cette hauteur maximale s'applique au-delà des premiers 15m comptés depuis la limite de référence de la voie bordée par ce trait, la hauteur de référence augmentée de 6m s'appliquant sur les 15 premiers mètres.

La hauteur maximale est de 30m, dans laquelle est incluse la pente du gabarit ~~(200%)~~ définie ci-avant (cf chapitre 10-1-2).

article 10 2- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux (ligne haute tension, antenne, etc…).
2. Dans les périmètres de plan de masse①, intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.
3. Les unités foncières touchées par un point de convergence urbaine, indiqué par une flèche au plan des formes urbaines, peuvent accueillir des bâtiments de hauteurs exceptionnelles, dans la limite de 50 mètres, à condition que l'emprise de la construction soit en tout point située à moins de 70 mètres de l'angle ou de la façade d'angle sur la limite de référence touchés par la flèche (cf. schéma 10j).

article 10 3- HAUTEUR PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES - PROSPECT

article 10 3- 1- DEFINITION

La hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives est la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le sol existant avant travaux sur l'unité foncière à l'aplomb de la limite séparative la plus proche. Elle est dénommée Hp.

La hauteur par rapport aux limites séparatives est définie par le règlement.

La hauteur par rapport aux limites séparatives s'applique quelles que soient les indications sur le plan des formes urbaines.

article 10 3- 2- REGLE GENERALE

Implantation contextualisée ou implantation en bande de constructibilité secondaire

1. Lorsque les constructions sont implantées sur limite séparative (ou à moins de 4m de celle-ci, cf. dispositions particulières de l'article 7), la hauteur par rapport aux limites

séparatives doit être inférieure ou égale à 3,5m ou à 6m en cas de toiture végétalisée avec une profondeur d'au moins 50cm de terre. Toutefois en cas d'adossement ou quasi-adossement, la construction nouvelle pourra dépasser la hauteur de référence sans aller au-delà de la hauteur de la construction voisine.

2. Lorsque la construction projetée n'est pas implantée sur une limite séparative, Hp ne doit pas excéder 2 fois la distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche sur la limite séparative de l'unité foncière, augmentée de 4m (Hp≤ 2L +4).

Implantation en bande de constructibilité principale

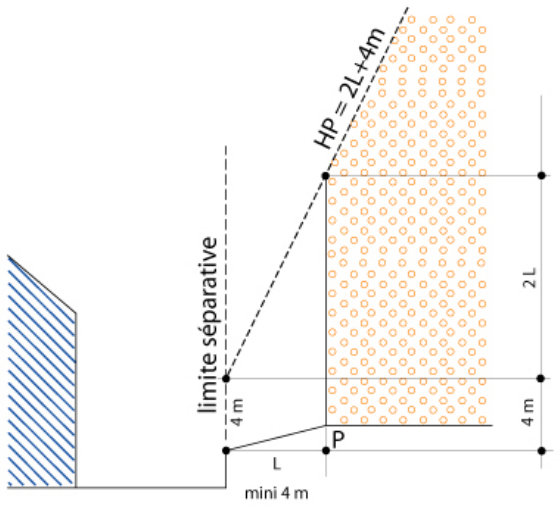
1. La hauteur par rapport aux limites latérales résulte des prescriptions de l'article 10.1 (hauteur de référence) sauf vis a vis des limites de fond de parcelle.

2. La hauteur par rapport aux limites de fond de parcelles ne doit pas excéder 2 fois la distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche sur la limite séparative de l'unité foncière, augmentée de 4m (Hp≤ 2L +4), sauf si l'unité foncière est entièrement incluse dans la bande de constructibilité principale (cf. article 7-2-2).

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10h

ILLUSTRATION DE LA HAUTEUR SUR LIMITE SEPARATIVE

Vue en coupe



P = Projection du point du terrain le plus bas sur la limite séparative la plus proche

LEGENDE

Construction projetée

Bati existant

article 10 3- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux (ligne haute tension, antenne, etc…).

2. Dans les périmètres de plan de masse[ⓘ], intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

3. En cas d'application de l'article 7-2-4, 2°.

4. Dans le cas des unités foncières touchées par un point de convergence urbaine indiqué par une flèche au Plan des formes urbaines (Document E3), la hauteur par rapport aux limites séparatives Hp des bâtiments dont l'emprise est en tous points située à moins de 70m de l'angle ou de la façade d'angle sur limite de référence touché par la flèche (schéma 10j) est réglementée uniquement pour les constructions et installations implantées sur limite séparative. Dans ce cas, la hauteur par rapport aux limites séparatives Hp respectera la règle de hauteur de référence Hr dans une bande de 4m vis-à-vis des limites séparatives. Au-delà, la construction pourra monter à 50m, sans prospect.

5. Lorsqu'une construction pourra s'implanter sur une limite latérale ou sur plusieurs limites latérales dans le sous-secteur UM-E1, la hauteur sur limite séparative pourra être égale ou inférieure à la hauteur de référence définie à l'article 10-1.

article 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour une meilleure compréhension du projet architectural, il est demandé d'apporter un soin particulier au volet paysager de la demande de permis de construire.
Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.
Le choix des points de vue sera adapté à la nature du projet et à son contexte (Article R.431-10 du code de l'urbanisme).
Un dessin détaillé et un descriptif de mise en œuvre d'éléments d'architecture et de modénature pourront être demandés afin d'apprécier la qualité du projet.

article 11 1- GENERALITES

article 11 1- 1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur du caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre l'implantation et l'architecture des constructions

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies ⓘ, encadrements, dépassées de toiture, calpinage...).

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...
Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

article 11 1- 2- REHABILITATION

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repérés au document graphique E4.1 dénommé "plan des protections du patrimoine".
Pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement, on devra se référer aux notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Notice de protection du patrimoine architectural".
Deux niveaux de protection sont définis et déterminent les interventions possibles.

article 11 1- 2- 1- Bâtiments repérés en niveau A au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU (cf. document graphique E4.1a)

Les bâtiments repérés en niveau A sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies ⓘ, encadrements, dépassées de toiture, calpinage...).

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

article 11 1- 2- 2- Bâtiments repérés en niveau B et ensembles homogènes au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU (cf. document graphique E4.1a et E4.1b)

Pour les bâtiments repérés en niveau B et les ensembles homogènes, il pourra être exigé la conservation ou la restitution d'éléments remarquables pour maintenir le caractère architectural et urbain des lieux.

article 11 2- FAÇADES

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, les projets proposeront un traitement différencié des premiers niveaux en rapport avec la rue ou le sol, ainsi que des derniers niveaux qui comprendront un couronnement et une toiture en rapport avec le ciel.
Le traitement de l'aspect extérieur des façades minimisera la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique en particulier pour les immeubles d'habitation.
Le traitement des façades cherchera à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.
Les éléments d'architecture de pastiche, discordants avec l'architecture considérée doivent être évités afin de maintenir l'harmonie de la façade.
L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor et dans le respect des prescriptions de l'AVAP.
En cas de réhabilitation, il conviendra de respecter les modénatures ou éléments décoratifs du bâtiment.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.
Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration, pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, dépassée de toiture…).
Les enduits seront lisses, à grain fin.

article 11 2- 1- TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSEE

article 11 2- 1- 1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les rez-de-chaussée visibles depuis l'espace public, doivent comporter des baies représentant au moins 1/5 de la surface de la façade du rez-de-chaussée.
La hauteur des RDC sera obligatoirement de 3m sous plancher au minimum le long des linéaires d'activités portés au document graphique E6.
Une hauteur des rez-de-chaussée plus importante pourra être imposée afin de la faire régner avec celles des rez-de-chaussée des immeubles voisins.
Les entrées principales des bâtiments devront être largement proportionnées et devront recevoir un traitement architectural de qualité, afin de leur apporter une réelle visibilité.
L'intimité des logements en rez-de-chaussée sur rue sera préservée par des dispositifs appropriés.
Les soubassements seront traités avec des matériaux pérennes, de qualité.

article 11 2- 1- 2- REHABILITATIONS

Les créations, installations ou modifications de vitrines doivent se faire dans le respect de l'architecture des immeubles. L'installation des vitrines s'inscrira de préférence en retrait de la baie.

article 11 2- 2- TRAITEMENT DES BAIES ET DES GARDE-CORPS

Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux…).
Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort…).
La fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon constituent un langage architectural nouveau par rapport à la conception d'origine du bâti existant. De ce fait, elles ne pourront être autorisées que si les travaux sont en accord avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de composition de l'immeuble tel que précisé dans l'AVAP, si le projet se trouve dans le périmètre.

Recommandations : Une attention particulière sera apportée aux projets de fermeture des surfaces ouvertes ou couvertes, du point de vue de l'organisation des espaces de vie extérieurs et du point de vue technique (isolation acoustique et thermique, étanchéité…).
Un cahier des charges approuvé par l'assemblée générale de la copropriété devra encadrer les interventions autorisées (les matériaux employés, leur mise en œuvre, leur finition et leurs dimensions).

La conservation et la restitution des garde-corps d'origine seront privilégiées. En cas d'impossibilité, ils seront remplacés par des garde-corps similaires sur l'ensemble de la façade.
L'aspect des portes de garage devra s'harmoniser avec le dessin des façades, ses matériaux et les couleurs qui la composent.

Les dimensions et les matériaux des fenêtres et de leurs systèmes d'occultation (volets bois, persiennes,…) participent à l'ordonnancement des façades. Tout remplacement du système existant constitue une transformation de l'aspect extérieur d'une construction. Toute modification ne sera autorisée que si le projet respecte l'ordonnancement architectural de la façade et s'inscrit dans un projet global de composition.

Les coffres extérieurs de volets roulants et de rideaux métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient dissimulés (intérieur du bâti, intégrés au nu de la façade et dissimulés derrière des lambrequins) et pour les projets situés dans le périmètre de l'AVAP, qu'ils en respectent les prescriptions.

article 11 2- 3- CLIMATISEURS, ANTENNES PARABOLIQUES ET ANTENNES-RELAIS, TRANSFORMATEURS ELECTRIQUES…

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture.
L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques (baies, chemins de câbles, caillebotis, passerelles, échelles, garde-corps, mâts, supports d'antennes, chemins de marche, plates-formes d'entretien...), sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :

- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,
- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

article 11 3- TOITURES

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les montagnes entourant Grenoble, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

article 11 3- 1- TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante. Dans le périmètre de l'AVAP, elle sera traitée en teinte neutre.
La transition entre la façade et la toiture-terrasse sera traitée visiblement et distinctement de manière à garantir une bonne perception du couronnement du bâtiment depuis l'espace public.
Les éléments constitutifs du couronnement pourront être des saillies, garde-corps, etc… et assurer la protection solaire des terrasses les plus exposées.

article 11 3- 2- INSTALLATIONS TECHNIQUES

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation…) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

article 11 4- MATERIAUX ET COULEURS

article 11 4- 1- MATERIAUX

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

article 11 4- 2- COULEURS

Dans le périmètre de l'AVAP :
Les projets tiendront compte des prescriptions et recommandations édictées par le règlement de l'AVAP.

Hors périmètre de l'AVAP :
A défaut de prescriptions établies au nuancier de coloration défini par la Ville de Grenoble, le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Les nuances choisies permettront de mettre en valeur les façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers et d'égayer la perception de la ville.

article 11 5- CLOTURES

Les clôtures devront être élaborées soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit s'harmoniser avec la caractéristique de la zone ou des lieux avoisinants.

article 11 6- RAPPORT ENTRE L'ESPACE PRIVE ET L'ESPACE PUBLIC

Le projet architectural et paysager gérera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines.
Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol…)
L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

article 12 STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos dépendent de la localisation du projet par rapport au périmètre de desserte par le tramway. Le périmètre est délimité dans le document graphique E5 dénommé "Plan des périmètres de tramway".

article 12 1- EXIGENCE D'AIRE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES A MOTEUR

Le nombre de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes ci-après définies doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes à prendre en compte sont établies ci-après en fonction de la destination de la construction.

article 12 1- 1- NORMES

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions avec globalement des minima pour les résidents et des maxima pour les activités.
Lorsque les normes sont exprimées par des minima, la réalisation des places est obligatoire, sauf dans le cas prévu par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
Lorsque les normes sont exprimées par des maxima, la réalisation des places est facultative. Les maxima pourront être exceptionnellement dépassés lorsque des places supplémentaires seront justifiées par l'activité du pétitionnaire.
Lorsque la norme ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc…) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations …).

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche et en cas de normes a minima il sera imposé la réalisation d'au moins une place.

En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

DESTINATION PROJETEE sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**NOMBRE DE PLACES REQUISES**	
	PERIMETRE TRAMWAY	**HORS PERIMETRE TRAMWAY**
Logement	1 place minimum par logement	1,2 place minimum par logement, sauf cas visés ci-dessous (*). 1 place minimum par logement en secteur UM-E-1. Pour un logement seul, 1 place sera exigée.
Logement locatif social	0,8 place minimum par logement. Pour un logement seul, 1 place sera exigée.	
Hôtels	1 place minimum pour 130m² de surface de plancher	1 place minimum pour 100m² de surface de plancher
Hôpitaux, clinique, établissements de soins….	1 place minimum pour 100m² de surface de plancher	
établissement et résidences pour personnes âgées ou pour handicapés	1 place minimum pour 250m² de surface de plancher	
Résidences services (tourisme, étudiant…)	1 place minimum pour 6 logements	1 place minimum pour 3 logements
Logement locatif très social (financement PLA-I ou équivalent)	pas d'obligation	
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	pas d'obligation	
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente	Pour les clients : 1 place minimum pour 120 m² de surface de vente et Pour les employés : 1 place maximum pour 200 m² de surface de vente	Pour les clients : 1 place minimum pour 80 m² de surface de vente et Pour les employés : 1 place maximum pour 150 m² de surface de vente
Bureau, activité tertiaire et laboratoire	1 place maximum pour 60m² de	1 place maximum pour 40m² de

	surface de plancher	surface de plancher
Ateliers et hall d'expérience	1 place maximum pour 100m² de surface de plancher	
Entrepôt	1 place maximum pour 170m² de surface de plancher	
Résidences sociales	selon les besoins de l'opération	
Equipement collectif d'intérêt général	selon les besoins de l'opération	
Equipement cinématographique	selon les besoins de l'opération	
Autres destinations	selon les besoins de l'opération	

(*) **Pour le logement en accession**, 1 place de stationnement minimum par logement sera exigée à l'intérieur des périmètres définis comme suit :
- dans la partie du périmètre d'étude Flaubert – Clos d'Or (cf. annexe F1-2a), comprise entre les périmètres tramway de la ligne A à l'Est et de la ligne E à l'Ouest, en incluant l'ilot situé entre le chemin des Alpins et la rue du Lieutenant Chabal ;
- dans la partie du périmètre d'étude Abbaye – JO – Plaine des Sports (cf. annexe F1-2a), située au nord et à l'est d'une ligne constituée des rues Jean Bart, André Argouges, Charles Rivail et des avenues de Washington et des Jeux Olympiques et à l'ouest de l'avenue du Grand Châtelet.

En cas de réalisation de place de stationnement, le pétitionnaire devra prévoir un espace de stationnement couvert pour les deux roues motorisés selon les besoins de l'opération.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite
Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.
Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :
- en matière d'habitation, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.
Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50m, augmentée d'une bande latérale de 0,80m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.
(cf. cahier de recommandations pour l'accessibilité, documents informatifs G1)

article 12 ~~1-~~ 2- MODALITES DE REALISATION

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30m par 4,80m.

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage. Elles pourront exceptionnellement être autorisées à l'air libre si elles bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra

permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Les boxes individuels ouvrant sur cour ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration architecturale.

Les parkings enterrés seront réalisés en tenant compte du niveau de la nappe phréatique et de ses fluctuations (cf document informatif G3 intitulé "inondabilité de la ville").

Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est rappelé que, conformément à l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à la CDAC, "ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher[ⓘ] des bâtiments affectés au commerce".
Toutefois, pour les équipements cinématographiques soumis à autorisation qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis à CDAC, "l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur."

article 12 1- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. En cas de travaux sur les constructions existantes :
   - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
   - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher[ⓘ] créés.
2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher[ⓘ], dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher[ⓘ] existante avant le commencement des travaux.
3. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

article 12 2- REALISATION DE LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

article 12 2- 1- NORMES

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Au moins un espace de stationnement pour les vélos (et poussettes,…) devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

DESTINATION PROJETEE sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	SURFACES REQUISES	
	PERIMETRE TRAMWAY	HORS PERIMETRE TRAMWAY
Logement en accession et locatif social	1,5 m² minimum par logement	1m² minimum par logement
Résidences services (tourisme, étudiant…)	1m² minimum par logement	
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente	1,5 m² minimum pour 100 m² de surface de vente	1 m² minimum pour 100 m² de surface de vente
Bureau, activité tertiaire et laboratoire	1,5 m² minimum pour 35m² de surface de plancher	1 m² minimum pour 35m² de surface de plancher
Ateliers et hall d'expérience	selon les besoins de l'opération	
Entrepôt,	selon les besoins de l'opération	
Hôtels	selon les besoins de l'opération	
Hôpitaux, clinique, établissements de soins….	selon les besoins de l'opération	
Résidences pour personnes âgées ou pour handicapés	selon les besoins de l'opération	
Foyer ou résidence sociale (personnes âgées, jeunes travailleurs, foyers-logements….)	selon les besoins de l'opération	
Equipement collectif d'intérêt général	selon les besoins de l'opération	
Equipement cinématographique	selon les besoins de l'opération	
Autres destinations	selon les besoins de l'opération	
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	pas d'obligation	

Les surfaces requises pour le stationnement des vélos dans le périmètre tramway s'appliqueront également dans les périmètres définis comme suit :

- dans la partie du périmètre d'étude Flaubert – Clos d'Or (cf. annexe F1-2a), comprise entre les périmètres tramway de la ligne A à l'Est et de la ligne E à l'Ouest, en incluant l'ilot situé entre le chemin des Alpins et la rue du Lieutenant Chabal ;
- dans la partie du périmètre d'étude Abbaye – JO – Plaine des Sports (cf. annexe F1-2a), située au nord et à l'est d'une ligne constituée des rues Jean Bart, André Argouges, Charles Rivail et des avenues de Washington et des Jeux Olympiques et à l'ouest de l'avenue du Grand Châtelet.

article 12 **2- 2- MODALITES DE REALISATION**

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

Pour les constructions à usage d'habitation, jusqu'à 30% de la surface à réaliser pourra être aménagée :

- sur la parcelle pour les visiteurs et les utilisateurs de courte durée. Les emplacements vélos (d'une surface minimale de 1,5m²) seront directement accessibles depuis les emprises et les voies. Ils seront équipés de dispositifs permettant d'attacher le vélo par le cadre (type arceau ou autre). Ils pourront être réalisés à l'air libre ;

- dans les coursives, locaux annexes extérieurs au logement ou autres… si ces espaces respectent les conditions d'accessibilité, de confort et de sécurité nécessaires à leur bonne utilisation.

article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 1- ESPACES VEGETALISES

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

article 13 1- 1- REGLE QUANTITATIVE

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige[ⓘ] à raison d'un sujet pour 4 places.

La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité, sera obligatoire. Seront plantés :
- En-dessous de 200m² de pleine terre : des arbres de petit développement[ⓘ] ;
- Au-delà de 200m² de pleine terre : des arbres de moyen développement[ⓘ].

Pour les unités foncières inférieures à 500m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière, avec au moins 10% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Pour les unités foncières comprises entre 500 m² et 1.000m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 30% de l'unité foncière, avec au moins 15% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

Pour les unités foncières supérieures à 1.000 m², la surface des espaces végétalisés doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière, avec au moins 20% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

Les ratios d'espace en pleine terre ne s'appliquent pas :
- en secteur UM-E1.
- aux unités foncières inférieures ou égales à 1.000m² situées à l'angle de voies,
- aux immeubles traversant dont les façades opposées sont situées sur des limites de référence, pour les unités foncières inférieures ou égales à 1.000m².
- aux unités foncières inférieures ou égales à 1 000m² touchées par un trait continu au plan des formes urbaines.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les zones d'aménagement concerté, les plans de masse et les lotissements, où il sera fait application des obligations fixées par le plan masse et les orientations données par les schémas d'orientation détaillés, lorsqu'ils existent.

article 13 ~~1-~~ 2- MODALITES DE REALISATION DE LA SURFACE VEGETALISEE

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :
- Les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :
- Les cheminements piétons,
- Les aires de jeux,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres…),
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 50 cm, munies d'arrosage automatique,
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture avec un tapis végétal de type toundra, composé de petites plantes à faible système racinaire (sedum, orpin,etc…),

Un coefficient permettant de prendre en compte la qualité environnementale des réalisations végétales est appliqué dans le calcul du ratio des surfaces végétalisées :

COEFFICIENT DE PONDERATION	TYPE D'ESPACE
1	- Les cheminements piétons, - Les aires de jeux, - Les espaces plantés en pleine terre, - Les toitures-terrasses végétalisées avec 50 cm de terre, - Les dalles de couverture végétalisées avec 50 cm de terre,
0,5	- Les toitures-terrasses végétalisées type toundra, - Les dalles de couverture végétalisées type toundra.

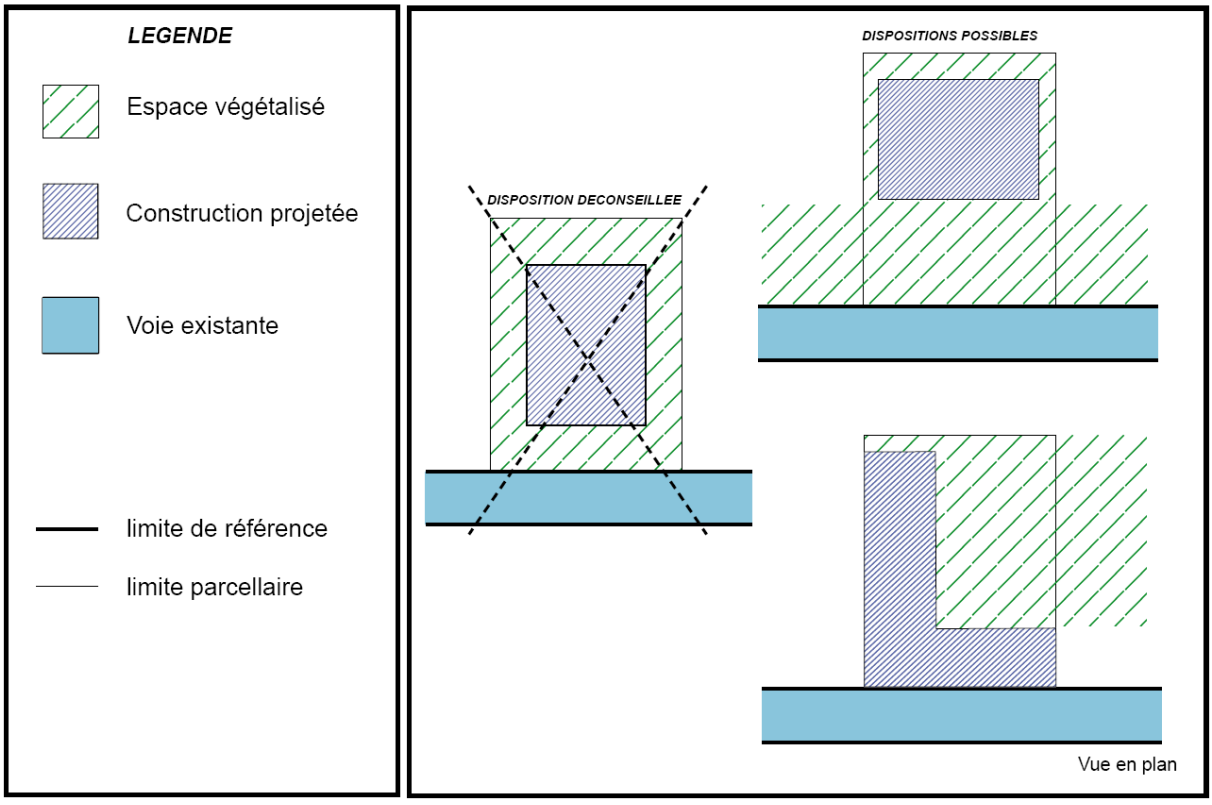
Au moins 20% de la surface des terrasses végétalisées avec 50cm de pleine terre, recevra un traitement paysager avec végétation arbustive.

La quantification des espaces en pleine terre comprend :
- Les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile (hors véhicule de secours). Ces espaces ne doivent être situés ni sous, ni sur des constructions. Ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc… et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux ;
- Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

article 13 1- 3- REGLE QUALITATIVE

1- L'espace végétalisé devra être réalisé majoritairement d'un seul tenant. Cet espace devra avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

ARTICLE 13	*SCHÉMA N° 13a*	*EXEMPLE : DISPOSITIONS DE L'ESPACE VEGETALISE*



2- L'épaisseur de terre arable sur des aménagements de pleine terre[ⓘ] sera de 50cm pour les arbustes et d'un mètre d'épaisseur sur une surface de 10m² pour les arbres de moyen développement[ⓘ] et 15m² pour les arbres de grand développement[ⓘ].

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

3- Des dispositions seront prises pour que les arbres existants ou à planter (tronc, houppier[i] et système racinaire) soient protégés des chocs provoqués par les véhicules et d'un éventuel compactage ou décaissement du sol.

4- Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, en évitant les plantes allergènes.
Les zones végétalisées pourront servir de "barrière filtrante" par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

5- Pour des raisons esthétiques, de mise en valeur urbaine, de régulation thermique du bâtiment, ou de lutte contre la pollution atmosphérique, les façades pourront être végétalisées par des plantations de type plantes grimpantes de préférence en pleine terre.

6- Conformément aux objectifs de la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

article 13 1- 4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1- Pour les projets de réhabilitation ou les projets créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte, les dispositions définies dans la règle générale pourront exceptionnellement ne pas être imposées.

2- La réalisation de places de stationnement à l'air libre pourra être exceptionnellement autorisée si ces places bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols.

3- Un aménagement végétalisé en continuité avec des espaces publics ou privés existants peut être imposé pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis.

article 13 2- ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 2- 1- ESPACES BOISES CLASSES - EBC

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique E2 dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

article 13 2- 2- PATRIMOINE VEGETAL

Les espaces paysagers repérés au document graphique E4.2 dénommé "Plan des protections du végétal" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :
- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.
- pour l'entretien des berges du Drac et de l'Isère et la gestion du risque d'inondation.

article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6,7, 8, 10 et 13.

ZONE UE-B

Plan local de l'urbanisme
Approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2005
Mis à jour par arrêté du Maire du 7 novembre 2007
Modifié par délibérations du conseil municipal du 19 novembre 2007 et du 25 juin 2012
Révision simplifiée secteur Esplanade approuvée par délibération du conseil municipal du 25 juin 2012.
Mis en compatibilité avec l'AVAP par délibération d conseil municipal du

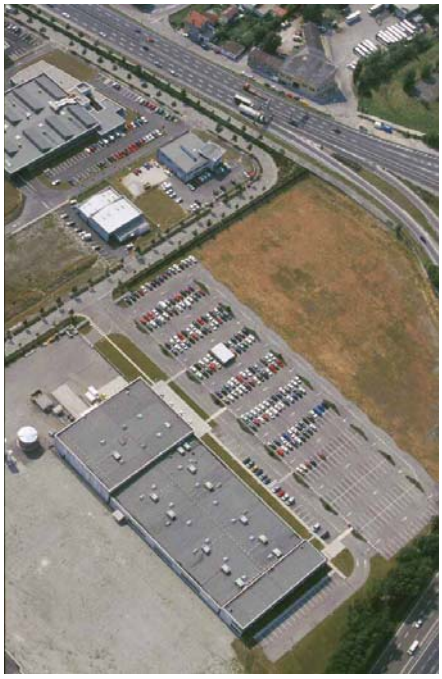


Illustration du type du tissu concerné

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine à vocation économique B dite UE-B est destinée en priorité aux activités industrielles.

L'implantation du bâti privilégie la discontinuité.

Cette zone est partiellement couverte par une ~~Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager~~ Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, annexée au présent PLU (documents F3-6a, 6b et 6c). ~~La ZPPAUP~~ l'AVAP a été créée ~~le 25 juillet 2005~~ ~~par arrêté du préfet de Région~~ par délibération du conseil municipal du XXXXXXX ~~et révisée le 10 mai 2011 par arrêté du Maire~~.

Au pied du site de la Bastille, il est institué une zone de risques naturels avec des prescriptions spécifiques (voir document graphique E8 et étude de risque référencée G5 dans la partie documents informatifs).

La zone UE-B comprend une Zone d'Aménagement Concerté (Document F1-1a) : la ZAC de l'Esplanade qui donne lieu à des orientations d'aménagement détaillées (document C).

article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions ou installations destinées aux équipements de soins.
2. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat.
3. Les constructions ou installations destinées à l'hôtellerie.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les exhaussements et les affouillements, excepté pour la réalisation d'ouvrages publics.
5. Les constructions ou installations à usage agricole.
6. L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning.
7. Conformément au Plan de Prévention des Risques (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, dans la zone Bi3 :

   a) les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des projets et aménagement nouveaux.

   b) tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,

   c) les changements de destination des locaux existants, situés, pour tout ou partie en dessous du terrain naturel, conduisant à la création de locaux d'habitation.

Pour les sites concernés par les risques naturels de La Bastille (voir document graphique E8 dénommé "carte des aléas sur le site de La Bastille") sont interdits, en plus des occupations ci-dessus :

8. Tous les travaux, installations ou constructions dans le périmètre F3, sauf s'ils sont de nature à réduire les risques identifiés.

article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions ou installations destinées aux services et les établissements recevant du public uniquement s'ils ont un caractère économique conforme à la destination de la zone et s'ils ne remettent pas en cause le maintien et le développement des activités économiques.
2. Les constructions ou installations à usage de commerces de détail et de gros si leur surface de vente est inférieure à 300m².

3. Les constructions ou installations à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité des établissements autorisées sur la zone.

4. Les constructions ou installations à usage d'entrepôts de stockage, si elles sont liées à une activité autorisée sur la zone ou si elles s'insèrent dans un bâtiment existant protégé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

5. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel à la triple condition :
- d'être nécessaire à l'exercice d'une activité admise dans la zone et,
- d'être localisé sur la même unité foncière et,
- de s'insérer dans un aménagement de qualité.

6. Les constructions, ouvrages ou installations destinés au stockage d'hydrocarbures à condition que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

7. Les travaux d'extension ou d'aménagement sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repéré aux documents graphiques E4-1a dénommé "plan des protections du patrimoine architectural " et E4-1b dénommé "plan des ensembles homogènes" dès lors qu'ils sont conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales telles que définies dans l'article 11 et dans les notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Protection du patrimoine architectural".

8. La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU, à condition :
- que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les servitudes d'alignement portés au document graphique E2 dénommé « plan de zonage »,
- et sous réserve du respect de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

9. Conformément au Plan de Prévention des Risques (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, dans la zone Bi3 :

a) les constructions ou parties de construction situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique (cf documents informatifs G3-2), et utilisées notamment comme cave, parking…en sous-sol, sous réserve que des dispositions soient prises pour leur protection (étanchéité, cristallisation, cuvelage,…) pour se protéger des effets de l'immersion (surpressions sur les parois, résistance et tenue des matériaux dans le temps…).

b) les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux à conditions qu'ils soient effectués sans remblaiement, sauf aménagements publics.

Pour les sites concernés par les risques naturels de La Bastille :

10. Dans les périmètres V3, G3, P3, P2 délimités aux documents graphiques E8 dénommés "carte des aléas sur le site de La Bastille" peuvent **uniquement** être réalisés les travaux, installations et constructions suivantes :
- les travaux d'entretien et de gestion,
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- les abris légers inférieurs à 20m², s'ils constituent une annexe à une habitation,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où le dommage n'a pas de lien avec le risque identifié,

- les travaux et installations d'intérêt collectif,

- les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés.

L'ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s'ils n'aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d'en provoquer de nouveaux.

Il est rappelé que les locaux doivent respecter les règles d'hygiène et de salubrité.

article 3 ACCES ET VOIRIE

article 3 1- ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique (cf. cahier de recommandations pour l'accessibilité, documents informatifs G1).

article 3 2- VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

article 4 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Le pétitionnaire doit se référer au Règlement du service public de l'eau qui définit les conditions et modalités suivant lesquelles est accordé l'usage de l'eau potable.

Il doit veiller à ce que les réseaux intérieurs des constructions et installations soient réalisés selon les normes en vigueur.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés et sont à la charge du demandeur.

article 4 2- ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter le règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole (cf. annexe F4-2).

article 4 2- 1- EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

article 4 2- 2- EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les eaux usées non domestiques en particulier les eaux industrielles ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L.214-1 du code de l'environnement.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur…) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

article 4 2- 3- EAUX PLUVIALES

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales[ⓘ] doit être respecté.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales non infiltrées sur l'unité foncière, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

article 4 3- AUTRES RESEAUX

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de télécommunication sont obligatoirement enterrés. Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

article 4 4- RAPPELS A TITRE D'INFORMATION

De nombreux secteurs de Grenoble sont desservis par le réseau de chauffage urbain. (cf. carte en partie G4, documents informatifs)

L'article L.224-2 du code de l'environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

article 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES, AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (privées ou publiques) déterminée à partir de la "**limite de référence**".

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :
- aux débords ⓘ de toitures et aux saillies ⓘ qui sont encadrés par le règlement général de voirie de la Ville de Grenoble.
- aux constructions en sous-sol y compris les bassins enterrés des piscines.

article 6 1- DEFINITION DE LA LIMITE DE REFERENCE

La limite de référence est constituée :
- soit par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie (limite parcellaire, domaine public déclassé). Dans le cas des voies privées, si la limite de fait ne peut être définie, la limite de référence est comptée à 4,5m de l'axe de la voie,
- soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, servitude d'alignement, domaine public à classer ou à déclasser, …),
- soit par une marge de reculement, telle que définie dans le document graphique E2 dénommé "plan de zonage",
- soit par le bord extérieur de la voie ⓘ, trottoir compris, dans le cas de construction sur une emprise publique ⓘ.

article 6 2- REGLE GENERALE

L'implantation des constructions est définie au document graphique E3 dénommé "Plan des formes urbaines".
Dès lors qu'un trait (continu ou discontinu) est inscrit au "Plan des formes urbaines", les constructions ou installations doivent être implantées sur la limite de référence.

En l'absence d'indication graphique au "Plan des formes urbaines" les constructions ou installations doivent être édifiées sur la limite de référence ou en retrait de celle-ci en fonction du contexte urbain.

article 6 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

article 6 3- 1- SECTEURS PARTICULIERS

Dans les périmètres de plan de masse ⓘ, intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Dans les sites couverts par des orientations d'aménagement dans leur schéma détaillé, exposés au document C, les projets de construction devront être compatibles avec ces orientations, conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

article 6 3- 2- AUTRES DISPOSITIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
   - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
   - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable.
5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc…).
6. Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
7. Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier[ⓘ] avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
8. Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant, conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Les règles d'implantation s'appliquent aux saillies[ⓘ]. Elles ne s'appliquent ni aux débords[ⓘ] de toitures ni aux constructions en sous-sol y compris les bassins des piscines

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de retrait des constructions est mesurée perpendiculairement à la limite séparative. Elle est mesurée de tout point de la construction, non compris les débords[ⓘ], jusqu'au point le plus proche sur limite séparative.

article 7 1- REGLE GENERALE

L'implantation des constructions est définie au document graphique E3 dénommé "Plan des formes urbaines".

Lorsque l'unité foncière du projet est bordée par un trait discontinu (– – –) ou en l'absence de trait, les constructions ou installations doivent s'implanter en retrait de 4m minimum vis à vis des limites séparatives, sans prospect.

Cette distance minimale peut être réduite ou supprimée sous réserve qu'aient été prises des mesures évitant la propagation des incendies.

article 7 2- SECTEURS PARTICULIERS

Dans les périmètres de plan de masse[ⓘ], intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

Dans les sites couverts par des orientations d'aménagement dans leur schéma détaillé, exposés au document C, les projets de construction devront être compatibles avec ces orientations, conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

article 7 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
2. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
3. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable.
4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc…).
5. Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
6. Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

du houppier[ⓘ] avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).

7. Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairement. Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité.

article 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas édicté de règles particulières.

article 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est déterminée par l'application de :
- la **hauteur maximale** (Hm),
- lorsqu'elle est définie au plan des formes urbaines, la **hauteur de référence** (Hr) avec dans ce dernier cas l'application d'un gabarit définissant le volume enveloppe, dans les conditions ci-après définies.

article 10 1- HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale s'applique lorsque l'unité foncière du projet est hachurée au document graphique E3 dénommé "plan des formes urbaines".

article 10 1- 1- DEFINITION

La hauteur maximale dénommée Hm est la différence d'altitude entre le niveau de sol fini[ⓘ] et tout point de la construction non compris les éléments techniques en toiture (cheminée, ascenseur…).

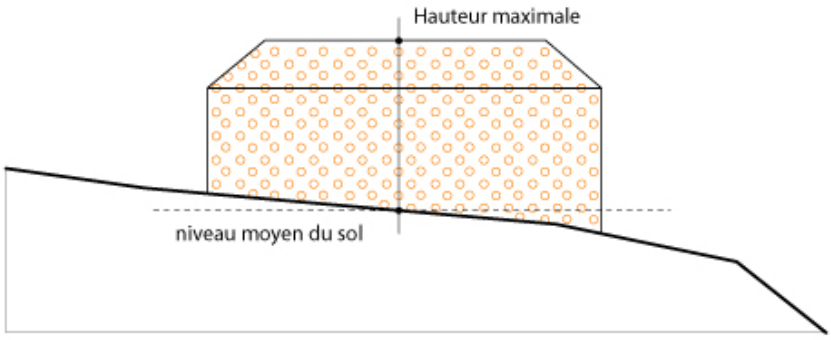
ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10 i

DEFINITION DE HM DANS LE CAS DES IMPLANTATIONS SUR TERRAIN EN PENTE

Vue en coupe



LEGENDE

Construction projetée

article 10 1- 2- REGLE GENERALE

La hauteur maximale est définie par le document graphique E3 dénommé "plan des formes urbaines" par des hachures de couleur. La hauteur maximale est déterminée par la couleur de ces hachures telle qu'indiquée dans la légende.
Cette hauteur maximale s'applique sur l'emprise hachurée au plan des formes urbaine.

Toutefois si les hachures de couleur sont bordées par un trait alors cette hauteur maximale s'applique au-delà des premiers 15m comptés depuis la limite de référence de la voie bordée par ce trait, la hauteur de référence augmentée de 6m s'appliquant sur les 15 premiers mètres.

article 10 1- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

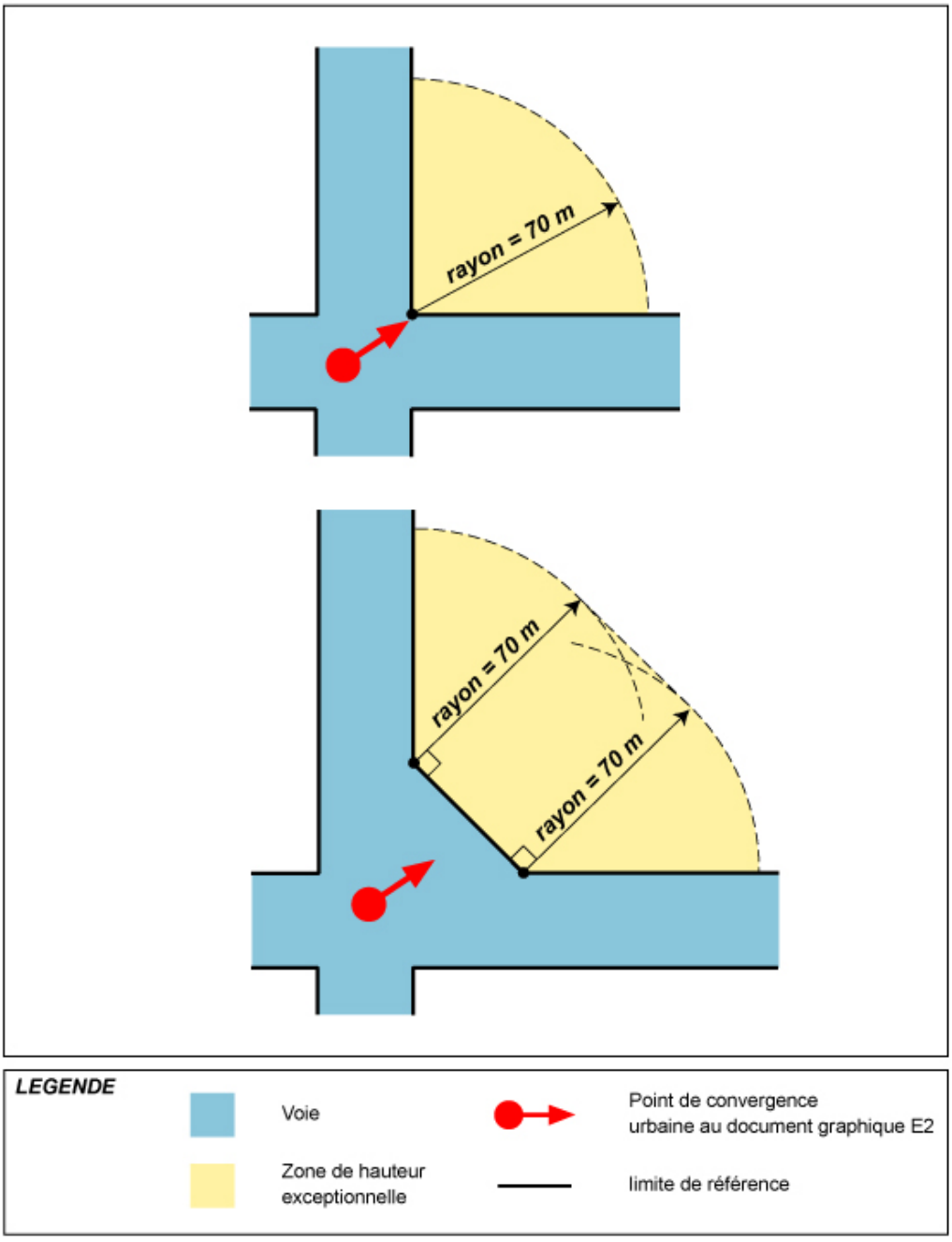
Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux (ligne haute tension, antenne, etc…).
2. Dans les périmètres de plan de masse®, intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.
3. Dans le cas, des unités foncières touchées par un point de convergence urbaine, indiqué par une flèche au plan des formes urbaines, la hauteur de référence et le

gabarit ne s'appliquent pas. Ces unités foncières peuvent accueillir des bâtiments de hauteurs exceptionnelles, dans la limite de 50 mètres; à condition que l'emprise de la construction soit en tout point située à moins de 70 mètres de l'angle ou de la façade d'angle sur limite de référence touchés par la flèche (cf. schéma 10j).

ARTICLE 10	SCHEMA N° 10 j

POINT DE CONVERGENCE URBAINE



LEGENDE

- Voie
- Zone de hauteur exceptionnelle
- Point de convergence urbaine au document graphique E2
- limite de référence

article 10 2- DISPOSITION SPECIFIQUE EN CAS DE TRAIT AU PLAN DES FORMES URBAINES : HAUTEUR DE REFERENCE ET GABARIT

La hauteur de référence et le gabarit s'appliquent lorsque l'unité foncière du projet est bordée par des traits continus ou discontinus au document graphique E3 dénommé "plan des formes urbaines".

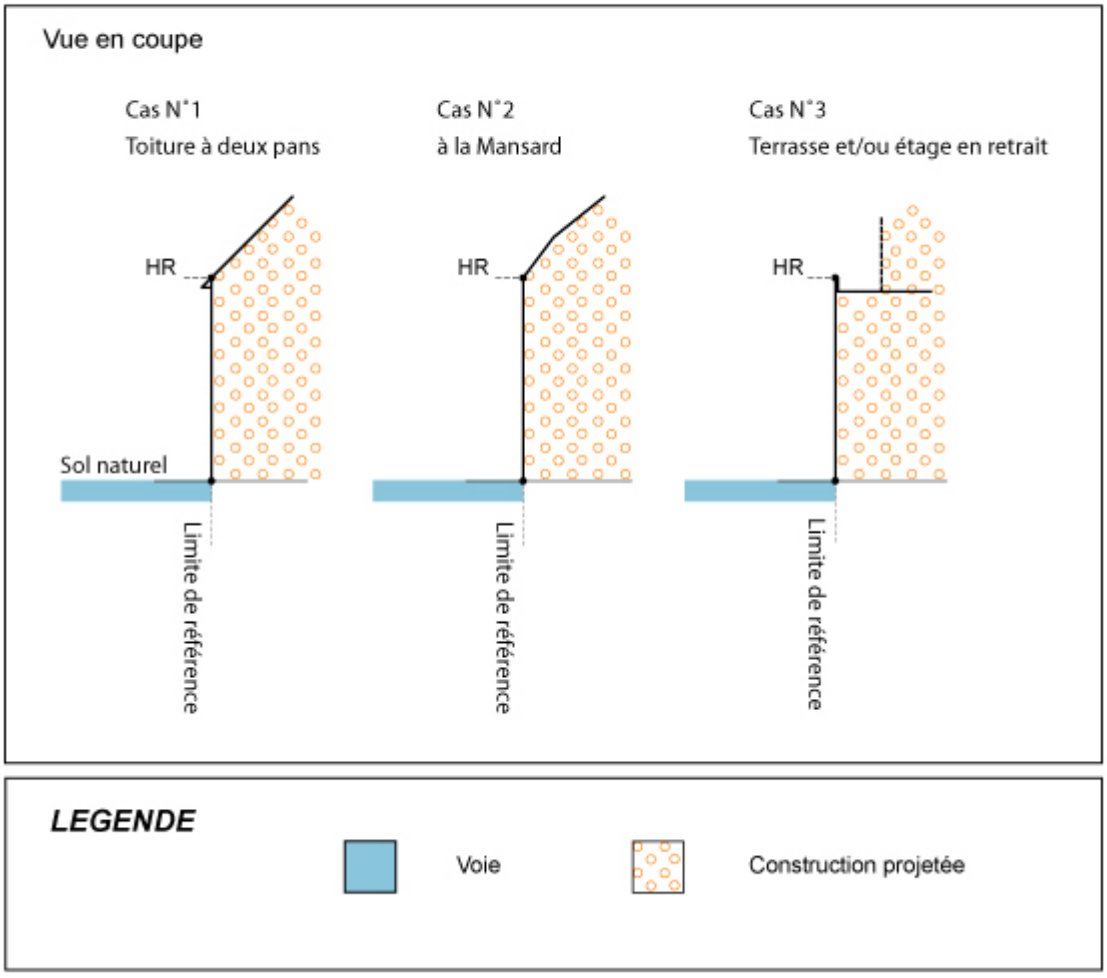
article 10 2- 1- HAUTEUR DE REFERENCE

article 10 2- 1- 1- Définition

La hauteur de référence dénommée Hr est la différence d'altitude, à l'aplomb de la limite de référence (définie à l'article 6), entre le sol fini[ⓘ] et tout point de la construction.

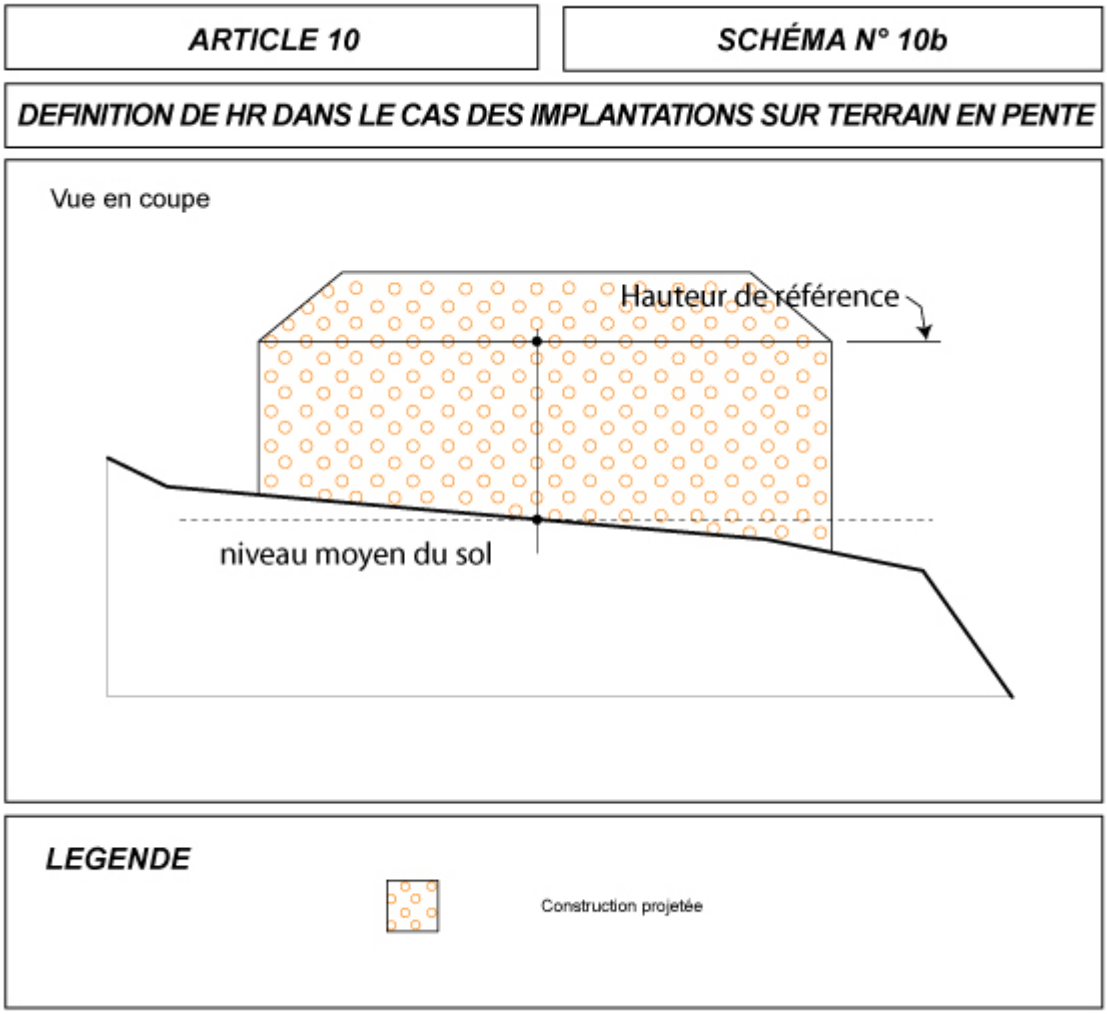
ARTICLE 10 — **SCHÉMA N° 10a**

PRINCIPE DE CALCUL DE LA HAUTEUR DE REFERENCE (HR)



ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.



La hauteur de référence s'applique sur toutes les façades du bâti et quelle que soit son implantation sur la parcelle. Elle ne s'applique pas sur les façades implantées sur limites séparatives ou sur celles présentant un mur pignon avec toiture à pente.

article 10 **2 1 2- Règle générale**

La hauteur de référence est définie par le document graphique E3 dénommé "plan des formes urbaines" par des traits continus ou discontinus.

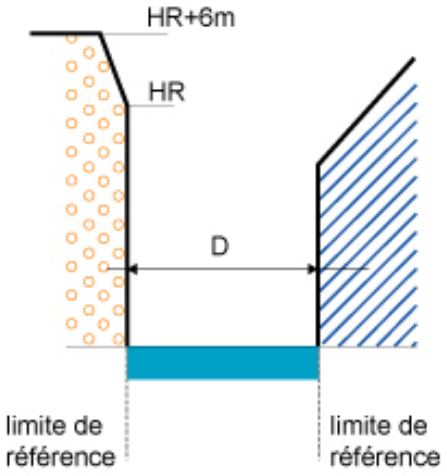
Lorsqu'un trait continu ou discontinu est inscrit au "Plan des formes urbaines", **la hauteur de référence** est déterminée par la couleur de ce trait.
La hauteur de référence s'applique à l'ensemble de l'unité foncière. Toutefois si le trait est bordé par des hachures de couleur alors la hauteur de référence ne s'applique que dans les premiers 15m comptés horizontalement depuis la limite de référence.

ARTICLE 10	SCHEMA N° 10d

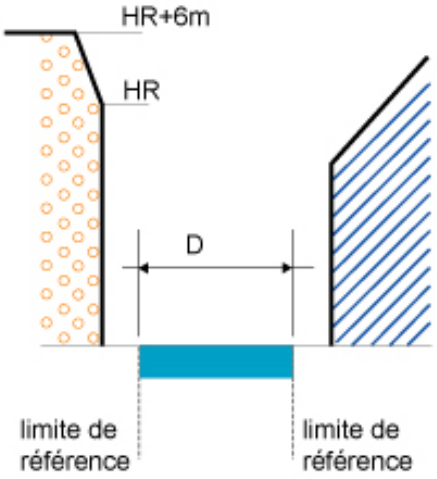
EXEMPLE D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR DE REFERENCE

Vue en coupe

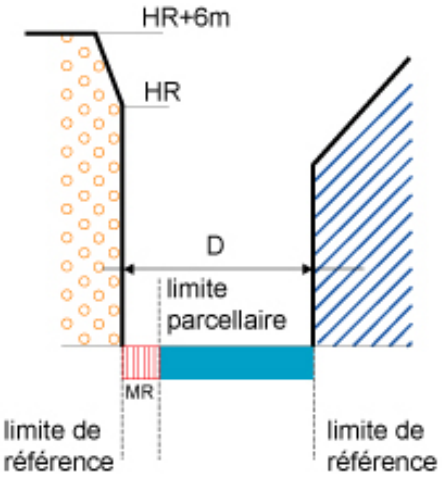
Cas n°1 Application avec le bâti sur limite de référence



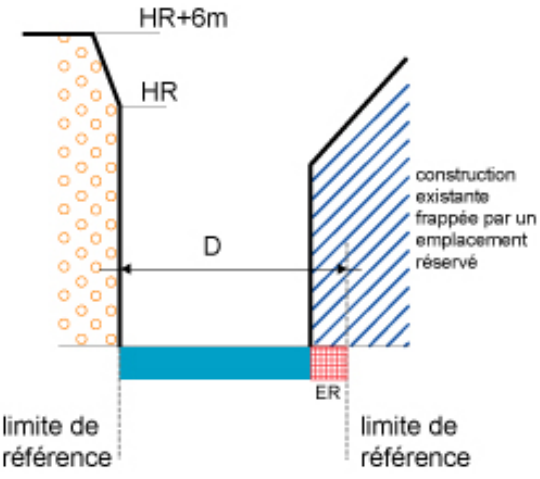
Cas n°2 application avec un bâti en retrait



Cas n°3 avec marge de recul



Cas n°4 avec emplacement réservé



LEGENDE

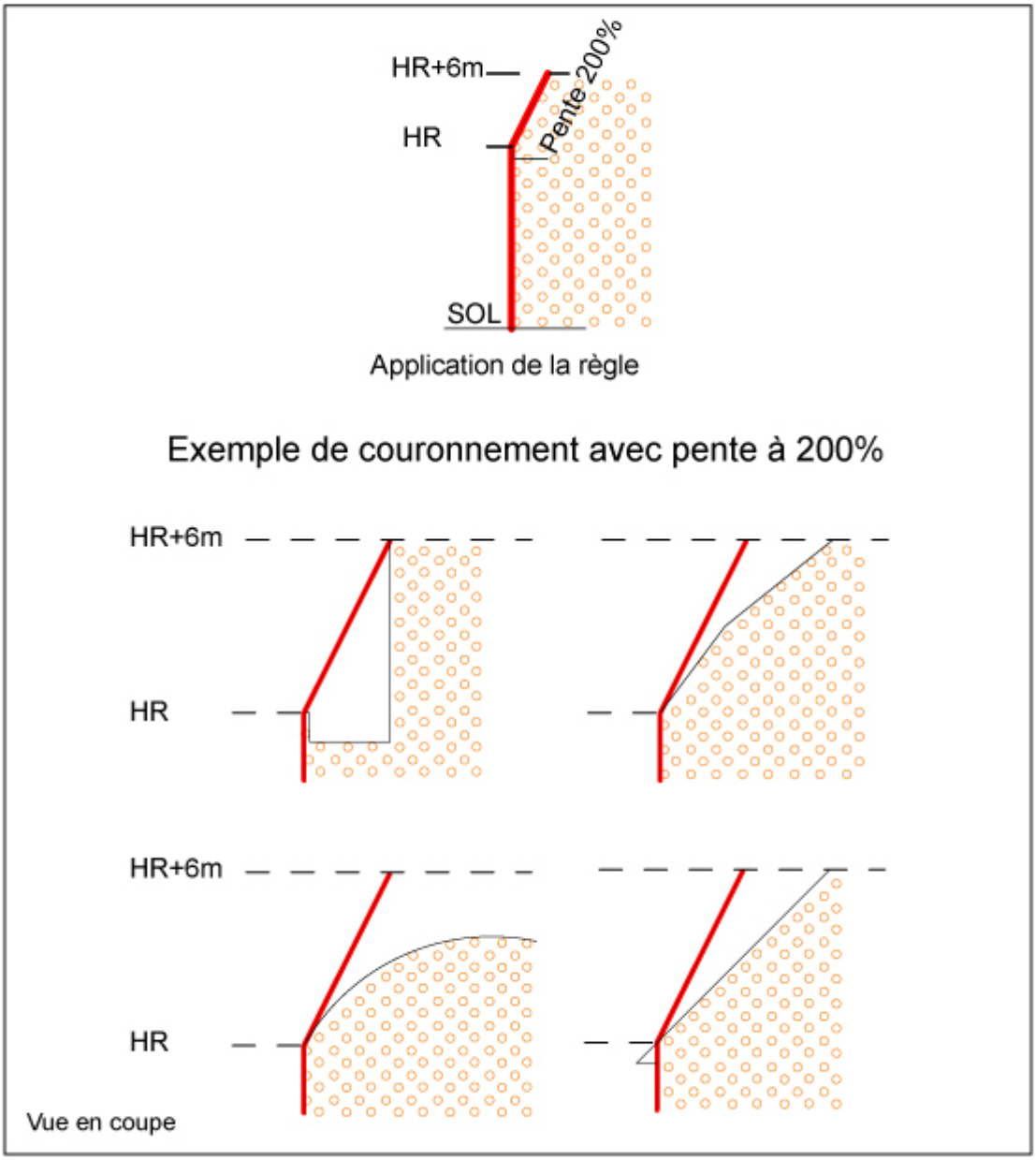
- voie
- construction projetée
- marge de recul (MR)
- Bati existant
- Emplacement réservé (ER)

article 10 2- 2- GABARIT

Le gabarit définit un volume au couronnement du bâti. Il est déterminé par un plan incliné à 200% (en général) par rapport à l'horizontale dont le point d'attache est Hr et deux plans horizontaux:
- un plan bas correspondant à la hauteur de référence Hr,
- un plan haut correspondant à la hauteur de référence augmentée de 6m (Hg=Hr+6m)

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10c

GABARIT

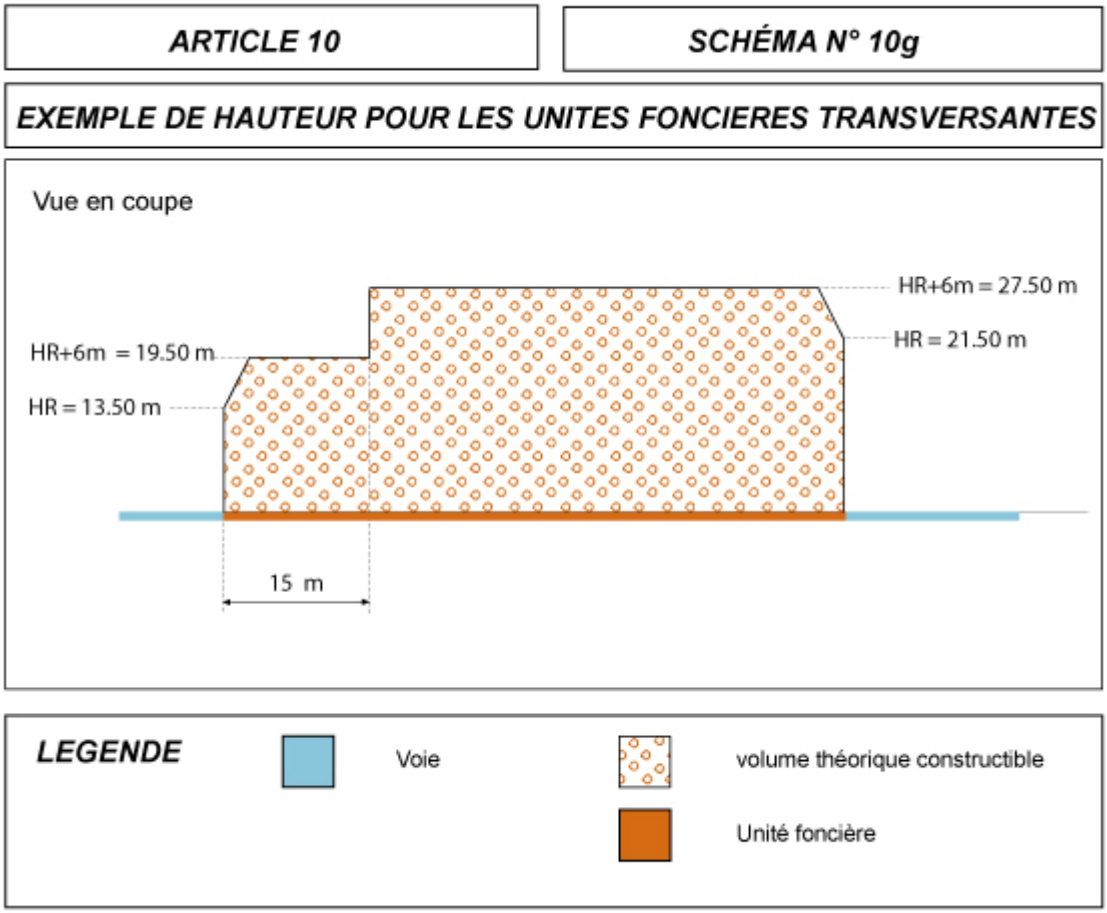


Au dessus de Hr, la pente du gabarit s'applique sur toutes les façades de la construction. Toutefois elle ne s'applique pas sur les façades implantées sur limites séparatives ou sur celles présentant un mur pignon avec toiture à pente.

article 10 2- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Une application spécifique de la hauteur de référence sera faite dans les cas suivants:

a - Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies (parcelles traversantes par exemple), la hauteur de référence autorisée à appliquer au-delà des 15 premiers mètres bordant chaque voie est la plus grande des hauteurs de référence autorisées sur cette unité foncière.

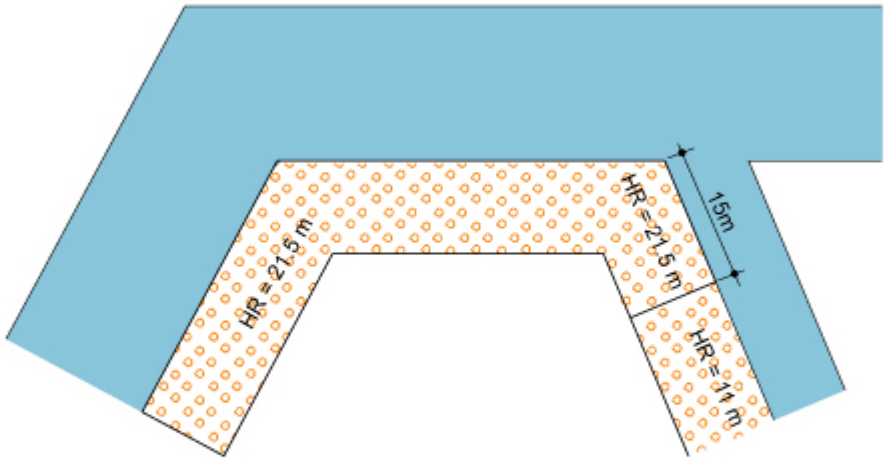


b- Lorsque la construction projetée est à l'angle de plusieurs voies, la hauteur de référence à appliquer est celle de la voie la plus large sur un retour de linéaire de 15m compté depuis l'angle.

ARTICLE 10	SCHÉMA N° 10e

EXEMPLE DE HAUTEUR REFERENCE EN ANGLE DE RUE

Vue en plan



LEGENDE

Voie existante

Construction projetée

limite parcellaire

2. Dans les périmètres de plan de masse[1], intégrés au document graphique E7, les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans.

3. Dans le cas, des unités foncières touchées par un point de convergence urbaine, indiqué par une flèche au plan des formes urbaines, la hauteur de référence et le gabarit ne s'appliquent pas. Ces unités foncières peuvent accueillir des bâtiments de hauteurs exceptionnelles, dans la limite de 50 mètres, à condition que l'emprise de la construction soit en tout point située à moins de 70 mètres de l'angle ou de la façade d'angle sur limite de référence touchés par la flèche (cf. schéma 10j).

4. **Dans le périmètre de l'AVAP**, des pentes de toiture différentes de celles prévues par la règle générale de gabarit pourront être imposées pour respecter les préconisations de l'AVAP.

article 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour une meilleure compréhension du projet architectural, il est demandé d'apporter un soin particulier au volet paysager de la demande de permis de construire.

Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.
Le choix des points de vue sera adapté à la nature du projet et à son contexte (Article R.431-10 du code de l'urbanisme).
Un dessin détaillé et un descriptif de mise en œuvre d'éléments d'architecture et de modénature pourront être demandés afin d'apprécier la qualité du projet.

article 11 1- GENERALITES

article 11 1- 1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur du caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies[ⓘ], encadrements, dépassées de toiture, calpinage...).

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...
Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

article 11 1- 2- REHABILITATION

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repérés au document graphique E4.1 dénommé "plan des protections du patrimoine".
Pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement, on devra se référer aux notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Notice de protection du patrimoine architectural".
Deux niveaux de protection sont définis et déterminent les interventions possibles.

article 11 1- 2- 1- Bâtiments repérés en niveau A au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU (cf. document graphique E4.1a)

Les bâtiments repérés en niveau A sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

projet le justifient. Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies ⓘ, encadrements, dépassées de toiture, calpinage...).

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

article 11 1- 2- **2- Bâtiments repérés en niveau B et ensembles homogènes au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU (cf. document graphique E4.1a et E4.1b)**

Pour les bâtiments repérés en niveau B et les ensembles homogènes, il pourra être exigé la conservation ou la restitution d'éléments remarquables pour maintenir le caractère architectural et urbain des lieux.

article 11 2- FAÇADES

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, les projets proposeront un traitement différencié des premiers niveaux en rapport avec la rue ou le sol, ainsi que des derniers niveaux qui comprendront un couronnement et une toiture en rapport avec le ciel.

Il sera recherché l'alignement des façades. Les projets devront privilégier les volumes simples et composer avec des espaces végétalisés.
Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.
Les éléments d'architecture de pastiche, discordants avec l'architecture considérée doivent être évités afin de maintenir l'harmonie de la façade.
Toutes les façades devront recevoir un traitement de finition de qualité y compris la toiture qui constitue une cinquième façade. Un traitement plus spécifique viendra marquer la façade principale sans exclure une certaine cohérence avec les façades les moins nobles.

article 11 2- 1- TRAITEMENT DES BAIES ET DES GARDES-CORPS

Le dessin des baies et des gardes-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux…).
Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par le dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort…).

article 11 2- 2- CLIMATISEURS, ANTENNES PARABOLIQUES ET ANTENNES-RELAIS, TRANSFORMATEURS ELECTRIQUES…

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines et à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques (baies, chemins de câbles, caillebotis, passerelles, échelles, garde-corps, mâts, supports d'antennes, chemins de marche, plates-formes d'entretien...), sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par :
- une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine,
- la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

article 11 3- TOITURES

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les montagnes entourant Grenoble, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

article 11 3- 1- TOITURES TERRASSES

L'architecture des toitures terrasses devra être composée (fragmentation des volumes).
Celles-ci seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.
La transition entre la façade et la toiture-terrasse sera traitée visiblement et distinctement de manière à garantir une bonne perception du couronnement du bâtiment depuis l'espace public. Dans le périmètre de l'AVAP, elle sera traitée en teinte neutre.
Les éléments constitutifs du couronnement pourront être des saillies, garde-corps, etc… et assurer la protection solaire des terrasses les plus exposées.

article 11 3- 2- INSTALLATIONS TECHNIQUES

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation…) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

article 11 4- MATERIAUX ET COULEURS

Les couleurs et les matériaux employés pour le traitement des façades devront être en adéquation avec les dominantes du secteur.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.
Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Les nuances choisies permettront de mettre en valeur les façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers et d'égayer la perception de la ville.

article 11 5- CLOTURES

Les clôtures, le long du domaine public, devront être réalisées soit en maçonnerie, soit en serrurerie ouvragée ou menuisée.
Les clôtures en limite sur voie, doivent être en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures existantes.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.
Exceptionnellement dans le cadre d'une intégration au caractère environnant une clôture de type mur plein pourra être autorisée.
Les éléments techniques seront intégrés aux clôtures.

article 11 6- RAPPORT ENTRE L'ESPACE PRIVE ET L'ESPACE PUBLIC

Le projet architectural et paysager gérera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines.
Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol…)
L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées principales, aux accès de livraison et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.
Les constructions devront s'harmoniser avec le tissu existant et rechercher l'alignement des façades.

article 12 STATIONNEMENT

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos dépendent de la localisation du projet par rapport au périmètre de desserte par le tramway. Le périmètre est délimité dans le document graphique E5 dénommé "Plan des périmètres de tramway".

article 12 1- EXIGENCE D'AIRE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES A MOTEUR

Le nombre de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes ci-après définies doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes à prendre en compte sont établies ci-après en fonction de la destination de la construction.

article 12 ~~1-~~ 1- NORMES

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions avec globalement des minima pour les résidents et des maxima pour les activités.

Lorsque les normes sont exprimées par des minima, la réalisation des places est obligatoire, sauf dans le cas prévu par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
Lorsque les normes sont exprimées par des maxima, la réalisation des places est facultative. Les maxima pourront être exceptionnellement dépassés lorsque des places supplémentaires seront justifiées par l'activité du pétitionnaire.
Lorsque la norme ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc…) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations …).

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche et en cas de normes a minima il sera imposé la réalisation d'au moins une place.

En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

DESTINATION PROJETEE sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**NOMBRE DE PLACES REQUISES**	
	PERIMETRE TRAMWAY	**HORS PERIMETRE TRAMWAY**
Logement	1 place minimum par logement	1,2 place minimum par logement. Pour un logement seul, 1 place sera exigée.
Logement locatif social	0,8 place minimum par logement. Pour un logement seul, 1 place sera exigée.	
Hôtels	1 place minimum pour 130m² de surface de plancher	1 place minimum pour 100m² de surface de plancher
Hôpitaux, clinique, établissements de soins….	1 place minimum pour 100m² de surface de plancher	
établissement et résidences pour personnes âgées ou pour handicapés	1 place minimum pour 250m² de surface de plancher	
Résidences services (tourisme, étudiant…)	1 place minimum pour 6 logements	1 place minimum pour 3 logements
Logement locatif très social (financement PLA-I ou équivalent)	pas d'obligation	
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	pas d'obligation	
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente	Pour les clients : 1 place minimum pour 120 m² de surface de vente et Pour les employés : 1 place maximum pour 200 m² de surface de vente	Pour les clients : 1 place minimum pour 80 m² de surface de vente et Pour les employés : 1 place maximum pour 150 m² de surface de vente
Bureau, activité tertiaire et laboratoire	1 place maximum pour 60m² de surface de plancher	1 place maximum pour 40m² de surface de plancher
Ateliers et hall d'expérience	1 place maximum pour 100m² de surface de plancher	
Entrepôt	1 place maximum pour 170m² de surface de plancher	
Résidences sociales	selon les besoins de l'opération	
Equipement collectif d'intérêt général	selon les besoins de l'opération	

Equipement cinématographique	selon les besoins de l'opération
Autres destinations	selon les besoins de l'opération

En cas de réalisation de place de stationnement, le pétitionnaire devra prévoir un espace de stationnement couvert pour les deux roues motorisés selon les besoins de l'opération.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitation, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50m, augmentée d'une bande latérale de 0,80m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

(cf. cahier de recommandations pour l'accessibilité, documents informatifs G1)

article 12 ~~1-~~ 2- MODALITES DE REALISATION

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30m par 4,80m.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement.

Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Les boxes individuels ouvrant sur cour ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration architecturale.

Les parkings enterrés seront réalisés en tenant compte du niveau de la nappe phréatique et de ses fluctuations (cf. document informatif G3 intitulé "inondabilité de la ville").

Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est rappelé que, conformément à l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à la CDAC, "ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher[ⓘ] des bâtiments affectés au commerce".

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Toutefois, pour les équipements cinématographiques soumis à autorisation qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis à CDAC, "l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur."

article 12 1- 3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. En cas de travaux sur les constructions existantes :
   - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
   - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher[ⓘ] créés.
2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher[ⓘ], dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher[ⓘ] existante avant le commencement des travaux.
3. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

article 12 2- REALISATION DE LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

article 12 2- 1- NORMES

Au moins un espace de stationnement pour les vélos (et poussettes,…) devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

DESTINATION PROJETEE sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	SURFACES REQUISES	
	PERIMETRE TRAMWAY	HORS PERIMETRE TRAMWAY
Logement en accession et locatif social	1,5 m² minimum par logement	1m² minimum par logement
Résidences services (tourisme, étudiant…)	1m² minimum par logement	
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente	1,5 m² minimum pour 100 m² de surface de vente	1 m² minimum pour 100 m² de surface de vente
Bureau, activité tertiaire et laboratoire	1,5 m² minimum pour 35m² de surface de plancher	1 m² minimum pour 35m² de surface de plancher
Ateliers et hall d'expérience	selon les besoins de l'opération	

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

Entrepôt,	selon les besoins de l'opération
Hôtels	selon les besoins de l'opération
Hôpitaux, clinique, établissements de soins….	selon les besoins de l'opération
Résidences pour personnes âgées ou pour handicapés	selon les besoins de l'opération
Foyer ou résidence sociale (personnes âgées, jeunes travailleurs, foyers-logements….)	selon les besoins de l'opération
Equipement collectif d'intérêt général	selon les besoins de l'opération
Equipement cinématographique	selon les besoins de l'opération
Autres destinations	selon les besoins de l'opération
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	pas d'obligation

article 12 2- 2- MODALITES DE REALISATION

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

Pour les constructions à usage d'habitation, jusqu'à 30% de la surface à réaliser pourra être aménagée :

- sur la parcelle pour les visiteurs et les utilisateurs de courte durée. Les emplacements vélos (d'une surface minimale de 1,5m²) seront directement accessibles depuis les emprises et les voies. Ils seront équipés de dispositifs permettant d'attacher le vélo par le cadre (type arceau ou autre). Ils pourront être réalisés à l'air libre ;

- dans les coursives, locaux annexes extérieurs au logement ou autres… si ces espaces respectent les conditions d'accessibilité, de confort et de sécurité nécessaires à leur bonne utilisation.

article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 1- ESPACES VEGETALISES

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

article 13 1- 1- REGLE QUANTITATIVE

La surface végétalisée sera au moins égale à 10% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige[ⓘ] à raison d'un sujet pour 4 places.

La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité, sera obligatoire. Seront plantés :
- En-dessous de 200m² de pleine terre : des arbres de petit développement[ⓘ] ;
- Au-delà de 200m² de pleine terre : des arbres de moyen développement[ⓘ].

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les zones d'aménagement concerté et les plans de masse, où il sera fait application des obligations fixées par le plan masse et les orientations données par les schémas d'orientation détaillés, lorsqu'ils existent.

article 13 1- 2- MODALITES DE REALISATION DE LA SURFACE VEGETALISEE

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :
- Les aires de stationnement imperméabilisées,
- Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres…),
- Les cheminements piétons,
- Les aires de jeux,
- Les terrasses végétalisées à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 50cm, munies d'arrosage automatique.
- Les aires de stationnement végétalisées,

article 13 1- 3- REGLE QUALITATIVE

1- L'épaisseur de terre arable sur des aménagements de pleine terre[ⓘ] sera de 50 cm pour les arbustes et d'un mètre d'épaisseur sur une surface de 10m² pour les arbres de moyen développement[ⓘ] et 15 m² pour les arbres de grand développement[ⓘ].

[ⓘ] Cf définition dans la partie Lexique

2- Des dispositions seront prises pour que les arbres existants ou à planter (tronc, houppier[ⓘ] et système racinaire) soient protégés des chocs provoqués par les véhicules et d'un éventuel compactage ou décaissement du sol.

3- Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, en évitant les plantes allergènes.
Les zones végétalisées pourront servir de "barrière filtrante" par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

4- Pour des raisons esthétiques, de mise en valeur urbaine, de régulation thermique du bâtiment, ou de lutte contre la pollution atmosphérique, les façades pourront être végétalisées par des plantations de type plantes grimpantes de préférence en pleine terre.

5- Conformément aux objectifs de la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

article 13 1- 4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1- Pour les projets de réhabilitation ou les projets créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte, les dispositions définies dans la règle générale pourront exceptionnellement ne pas être imposées.

2- Un aménagement végétalisé en continuité avec des espaces publics ou privés existants peut être imposé pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis.

article 13 2- ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET PATRIMOINE VEGETAL

article 13 2- 1- ESPACES BOISES CLASSES - EBC

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique E2 dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

article 13 2- 2- PATRIMOINE VEGETAL

Les espaces paysagers repérés au document graphique E4.2 dénommé "Plan des protections du végétal" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

ⓘ Cf définition dans la partie Lexique

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.
- pour l'entretien des berges du Drac et de l'Isère et la gestion du risque d'inondation.

article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6,7, 8, 10 et 13.